

Styrelsen och VD för

# Brunswick Real Estate Investments AB

Org nr 556974-0177

får härmed upprätta

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	5
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	14
Kassaflödesanalys – moderbolaget	15
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	16
Underskrifter	44

Undertecknad, styrelseledamot i Brunswick Real Estate Investments AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 25 juni 2025. Årsstämman beslöt att inte godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i årsredovisningen då beslut tagits på extra bolagsstämma.

Stockholm den 26 juni 2025



Emil Haraldsson

Styrelsen och VD för

# Brunswick Real Estate Investments AB

Org nr 556974-0177

får härmed upprätta

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	5
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	14
Kassaflödesanalys – moderbolaget	15
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	16
Underskrifter	44

Brunswick  
REAL ESTATE



**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och VD för Brunswick Real Estate Investments AB org nr 556974-0177, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 25 juni 2025. Rapporten har upprättats i tusentals kronor, tkr, om inget annat anges.

**Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning**

Ekonomisk översikt	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, mkr	206,2	193,0	245,8	408,3	156,9
Värdoförändringar, mkr	-2,8	3,4	1,9	35,5	-6,3
Rörelseresultat, mkr	32,8	19,0	72,0	269,0	80,9
Årets resultat, mkr	14,7	15,9	68,6	265,0	80,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	17,2	7,4	97,0	81,0	198,3
Soliditet, %	43	29	45	42	47
Antal anställda	66	70	71	55	66

**Verksamheten**Koncernen

Brunswick Real Estate är en av Nordens ledande investerare på den nordiska fastighetsmarknaden, med ett erbjudande som omfattar kapitalförvaltning genom fastighetsinvesteringar. Koncernen tillhandahåller förvaltningstjänster mot olika investeringsstrukturer för kommersiella fastigheter, med tonvikt på separata investeringsmandat för större institutioner och globala kapitalförvaltare. Koncernen har avtal med olika investerare/kunder att förvalta fastighetsbolag. Befintliga fastighetsbolag är per 31 december 2024; Fastighets AB Regio, Sveafastigheter Fersen AB, Sveafastigheter Fersen II AB, Nyfosa Finland AB, Bohild Fastigheter Holding AB, PREC BRE DNK 2 Sarl, Waterloo Property Partners SCSp och Brunswick Invest Octopoda I AB. Avtalen innebär att koncernen åtar sig att tillhandahålla investeringsrådgivning, finansiell rapportering samt strategisk affärsplanering och styrning.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Brunswick Real Estate Investments AB med säte i Stockholm samt 28 (22) dotterbolag.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen.

**Ägarförhållanden**

Brunswick Real Estate Investments AB har per 31 december 2024, 24 ägare. Huvudägare är Brunswick Real Estate HoldCo AB med en ägarandel om totalt 38,8 %, av övriga ägare har ingen enskild ett innehav på över 10%.

**Väsentliga händelser under räkenskapsperioden**

Under räkenskapsperioden har två större avyttringar genomförts – PREC BRE DNK Sarl i mars och innehavet i Fastighets AB Regio under oktober. Samtidigt har bolaget startat flera nya fastighetsbolag, i takt med att marknaden visat tecken på återhämtning och förbättrade möjligheter till fastighetstransaktioner.

Ett samarbete kring utveckling av mark för datacenterbruk har etablerats, tillsammans med lanseringen av en ny investeringsstruktur för lättindustri i Danmark under namnet Lindu 2. Därtill har fastighetsbolaget Enreal AB grundats, med ett särskilt fokus på lättindustri i Sverige.

**Brunswick**  
REAL ESTATE



Trots dessa initiativ har året fortsatt präglats av långsam tillväxt och en minskande personalstyrka. Bolaget har dock fortsatt att agera proaktivt för att anpassa verksamheten till rådande marknadsförhållanden, med målet att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Bolaget fortsätter att noggrant följa marknadsutvecklingen och förhåller sig flexibelt inför framtida möjligheter. Strategin förblir att identifiera och tillvarata nya affärsschanser, med en stark riskmedvetenhet som grund för alla beslut.

### Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad och strategiskt viktig del av Brunswick Real Estate:s DNA. Brunswick Real Estate undertecknade FN:s principer för ansvariga investeringar i juli 2018 och rapporterade för första gången under våren 2019. Principerna är:

- Vi ska införliva miljö-, samhälls- och ägarstyrningsaspekter i våra investeringsanalyser och placeringsbeslut
- Vi ska vara aktiva ägare och införliva miljö-, samhälls- och ägarstyrnings-aspekter i våra riktlinjer och i vårt arbete
- Vi ska verka för en större öppenhet kring miljö- och samhällsfrågor samt ägarstyrning hos de bolag vi placerar i
- Vi ska aktivt verka för att dessa principer följs i finansbranschen
- Vi ska samarbeta med andra för att följa principerna så effektivt som möjligt
- Vi ska redovisa vad vi gör och hur långt vi har nått i vårt arbete med att följa principerna

Vidare är Brunswick Real Estate en officiell UNICEF-partner och stöder den humanitära handlingen för barn i Malawi. "Företag för Malawi" är ett projekt där en grupp svenska fastighetsbolag tillsammans aktivt stöder UNICEF i sitt viktiga uppdrag för att förbättra situationen för utsatta barn i Malawi. Projektet startade 2006 och är fortfarande pågående.

Varje år, sedan 2012 anordnar vi ett välgörenhetslopp - "Spring För Livet" i samarbete med UNICEF och Företag för Malawi. Genom att vara del av Företag för Malawi och anordna detta lopp så bidrar vi till en bättre framtidsutsikt för barn i Malawi. Vi hoppas också att det ska vara motivation och bidra till en bättre hälsa för medarbetare och branschkollegor.

### Förväntningar avseende framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens framtida utveckling är beroende av ett fåtal kundrelationer och hur de underliggande fastighetsbolagen utvecklas. Koncernens intäkter är beroende av storleken på de underliggande fastighetsportföljerna, fastighetstillgångar under förvaltning samt vilken avkastning fastigheterna ger till investerarna.

En nedgång av transaktionsintensitet kopplat med en generell nedgång av fastighetsvärden, skulle primärt påverka koncernens möjligheter till framtida prestationsbaserade ersättningar, men i mindre grad volymen på fastigheter under förvaltning, då dessa är svåra att avyttra i ett sådant marknadsläge. Koncernens löpande intäkter skulle därmed påverkas lite.

En uppgång i fastighetsvärden och en hög transaktionsintensitet, skulle möjliggöra fortsatt tillväxt, men även stora försäljningar, potentiellt av hela fastighetsbolag, vilket skulle leda till minskade förvaltningsintäkter, men högst sannolikt prestationsbaserade ersättningar som kompenserar bortfallet.

Nyckelfaktorer för att minska osäkerheterna i framtida intjäning är fortsatt diversifiering av kundbas samt breddning av fastighetssegment som de underliggande fastighetsbolagen investerar inom, både fastighetssektorer och geografiskt.

**Förslag till disposition av bolagets resultat**

Styrelsen föreslår att årets resultat 87 547 181 kronor, balanserat resultat 66 862 803 kronor, totalt fritt eget kapital 154 409 984 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning 18 kronor per aktie, totalt	8 522 478
Balanseras i ny räkning	<u>145 887 506</u>
<b>Summa</b>	<b>154 409 984</b>

**Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen**

Styrelsens uppfattning är att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn tagen till koncernens och moderbolagets finansiella ställning och fortsatta handlingsfrihet samt med beaktande av de krav som verksamhetsart, omfattning, risker och framtida expensionsplaner ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital och likviditet. Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagen.



## Resultaträkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	5	206 237	193 043
Värdeförändringar	2	-2 753	3 439
Övriga rörelseintäkter		33	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>203 518</b>	<b>196 482</b>
Personalkostnader	6	-115 145	-125 914
Övriga externa kostnader	7	-42 089	-39 860
Av- och nedskrivningar på materiella- och immateriella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-13 457	-11 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-170 691</b>	<b>-177 458</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 827</b>	<b>19 024</b>
Finansiella intäkter	8	5 536	4 503
Finansiella kostnader	8	-9 846	-6 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 310</b>	<b>-2 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 517</b>	<b>16 816</b>
Aktuell skatt	9	-12 062	-3 991
Uppskjuten skatt	9	-1 771	3 062
<b>Årets resultat</b>		<b>14 685</b>	<b>15 888</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		14 400	17 214
Innehav utan bestämmande inflytande		284	-1 326
		<b>14 685</b>	<b>15 888</b>



**Rapport över totalresultat - koncernen**

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		14 685	15 888
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		3 011	-497
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>3 011</b>	<b>-497</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>17 696</b>	<b>15 391</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		17 400	16 728
Innehav utan bestämmande inflytande		296	-1 337
		<b>17 696</b>	<b>15 391</b>



## Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	1 140	–
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 140</b>	<b>–</b>
Inventarier	11	7 979	3 168
Nyttjanderättstillgångar	12	55 669	62 558
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 648</b>	<b>65 726</b>
Uppskjutna skattefordringar	14	778	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	84 425	209 793
Andra långfristiga fordringar	16	56 922	59 825
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 124</b>	<b>269 693</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 913</b>	<b>335 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	17	736	1 207
Avtalstillgångar	5	–	10 947
Skattefordringar		4 450	495
Övriga fordringar	19	6 690	7 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 571	23 970
Likvida medel	21	44 535	41 478
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>74 982</b>	<b>85 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 894</b>	<b>421 039</b>

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		73	73
Övrigt tillskjutet kapital		8 451	3 691
Omräkningsreserv		7 337	4 337
Balanserat resultat inkl. årets resultat		88 925	94 032
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>104 786</b>	<b>102 132</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		17 352	18 608
<b>Summa eget kapital</b>		<b>122 138</b>	<b>120 740</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2	–	37 500
Långfristiga leasingskulder	12	45 552	53 171
Övriga långfristiga skulder	23	–	119 292
Uppskjutna skatteskulder	14	4 009	1 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 561</b>	<b>211 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2	–	12 500
Leverantörsskulder		7 251	5 675
Skatteskulder		12 386	4 062
Kortfristiga leasingskulder	12	10 535	7 479
Övriga skulder	24	45 256	27 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	34 768	31 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>110 196</b>	<b>88 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 894</b>	<b>421 039</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i TKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat				
<b>Vid årets ingång</b>	<b>70</b>	<b>45 522</b>	<b>4 823</b>	<b>101 016</b>	<b>151 431</b>	<b>19 183</b>	<b>170 614</b>	
Årets resultat	-	-	-	17 214	17 214	-1 326	15 888	
Årets övrigt totalresultat	-	-	-486	-	-486	-11	-497	
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-486</b>	<b>17 214</b>	<b>16 728</b>	<b>-1 337</b>	<b>15 391</b>	
Nyemission	3	-	-	-	3	8	10	
Inlösen av aktier	-8	-68 330	-	-	-68 338	-	-68 338	
Fondemission	8	-	-	-8	-	-	-	
Erhållna aktieägartillskott	-	26 499	-	-	26 499	628	27 126	
Utdelning	-	-	-	-25 829	-25 829	-865	-26 694	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1 639	1 639	992	2 631	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>73</b>	<b>3 691</b>	<b>4 337</b>	<b>94 032</b>	<b>102 132</b>	<b>18 608</b>	<b>120 740</b>	

2024-01-01 - 2024-12-31

Belopp i TKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat				
<b>Vid årets ingång</b>	<b>73</b>	<b>3 691</b>	<b>4 337</b>	<b>94 032</b>	<b>102 132</b>	<b>18 608</b>	<b>120 740</b>	
Årets resultat	-	-	-	14 400	14 400	284	14 685	
Årets övrigt totalresultat	-	-	3 000	-	3 000	11	3 011	
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 000</b>	<b>14 400</b>	<b>17 400</b>	<b>296</b>	<b>17 696</b>	
Nyemission	-	-	-	-	-	6	6	
Inlösen av aktier	-1	-1 661	-	-	-1 662	-	-1 662	
Fondemission	1	-	-	-1	-	-	-	
Erhållna aktieägartillskott	-	6 422	-	-	6 422	875	7 297	
Utdelning	-	-	-	-23 921	-23 921	-3 110	-27 031	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	4 415	4 415	677	5 092	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>73</b>	<b>8 451</b>	<b>7 337</b>	<b>88 925</b>	<b>104 786</b>	<b>17 352</b>	<b>122 138</b>	

Eget kapital se vidare not 22.

**Kassaflödesanalys - koncernen**

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		32 827	19 024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-12 154	-10 625
Erhållen ränta		6 234	246
Betald ränta		-8 116	-2 884
		<u>18 791</u>	<u>5 760</u>
Betald inkomstskatt		-8 474	-17 699
		<u>10 317</u>	<u>-11 939</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-226	-5 747
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		7 068	25 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>17 159</u>	<u>7 409</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i balanserade utgifter		-1 200	-
Förvärv av inventarier		-4 505	-1 199
Förvärv av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	28	-710	-921
Avyttring av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	28	5 407	252
Ökning av långfristiga värdepappersinnehav		-19 680	-3 564
Minskning av långfristiga värdepappersinnehav		92 037	32 000
Utlåning av långfristiga finansiella fordringar		-	-76
Återbetalning på långfristiga finansiella fordringar		5 417	502
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>76 766</u>	<u>26 994</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	3
Nyemission från innehav utan bestämmande inflytande		6	8
Inlösen av aktier		-1 662	-41 177
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		875	628
Upptagna lån	28	40 833	70 000
Amortering av lån	28	-125 546	-55 255
Ökning / minskning av underkonto till koncernkonto		-	-6 225
Utdelningar		-2 513	-1 563
Utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande		-3 110	-865
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-91 116</u>	<u>-34 447</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 808</b>	<b>-44</b>
Likvida medel vid årets början		41 478	42 294
Kursdifferens i likvida medel		250	-772
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>44 535</u>	<u>41 478</u>

## Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader	7	-752	-762
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-752</b>	<b>-762</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	91 040	30 353
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	—	399
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	471	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 211	-3 638
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 547</b>	<b>26 462</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>87 547</b>	<b>26 462</b>
Aktuell skatt	9	—	—
Uppskjuten skatt	9	—	—
<b>Årets resultat</b>		<b>87 547</b>	<b>26 462</b>

## Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		87 547	26 462
<b>Årets totalresultat</b>		<b>87 547</b>	<b>26 462</b>

**Balansräkning - moderbolaget**

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	13	82 013	120 425
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	9 112	9 037
Andra långfristiga fordringar	16	100	100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 225</b>	<b>129 562</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 225</b>	<b>129 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		214 606	20 994
Övriga fordringar	19	-	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	237	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 843</b>	<b>21 000</b>
Kassa och bank	21	6 351	12 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>221 194</b>	<b>33 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>312 419</b>	<b>163 343</b>



## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		73	73
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73</b>	<b>73</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		66 863	59 562
Årets resultat		87 547	26 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>154 410</b>	<b>86 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 483</b>	<b>86 097</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2	–	37 500
Övriga långfristiga skulder	23	–	24 928
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>–</b>	<b>62 428</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2	–	12 500
Skulder till koncernbolag		141 822	717
Övriga skulder	24	15 105	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 009	1 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>157 936</b>	<b>14 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>312 419</b>	<b>163 343</b>



**Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget**

2023-01-01 - 2023-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Stam	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		
<b>Belopp i TKR</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	<b>516 586</b>	<b>70</b>	<b>127 231</b>	<b>127 301</b>	
Årets resultat	–	–	26 462	26 462	
Årets totalresultat	–	–	26 462	26 462	
Nyemission	16 916	3	–	3	
Inlösen av aktier	-55 076	-8	-68 330	-68 338	
Fondemission	–	8	-8	–	
Erhållna aktieägartillskott	–	–	26 499	26 499	
Utdelning	–	–	-25 829	-25 829	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>478 426</b>	<b>73</b>	<b>86 024</b>	<b>86 097</b>	

2024-01-01 - 2024-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Stam	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		
<b>Belopp i TKR</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	<b>478 426</b>	<b>73</b>	<b>86 024</b>	<b>86 097</b>	
Årets resultat	–	–	87 547	87 547	
Årets totalresultat	–	–	87 547	87 547	
Inlösen av aktier	-4 955	-1	-1 661	-1 662	
Fondemission	–	1	-1	–	
Erhållna aktieägartillskott	–	–	6 422	6 422	
Utdelning	–	–	-23 921	-23 921	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>473 471</b>	<b>73</b>	<b>154 410</b>	<b>154 483</b>	

Eget kapital, se vidare not 22.

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-752	-762
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-	799
Erhållen ränta		469	105
Betald ränta		-3 929	-2 325
		<b>-4 213</b>	<b>-2 182</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-86 828	2 396
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		77 927	21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 114</b>	<b>234</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-3 050	-7 555
Nyemissioner i dotterbolag		-1	-23
Investeringar i dotterbolag		-735	-25
Avyttringar av dotterbolag		0	242
Erhållna utdelningar		67 732	18 986
Förvärv av finansiella tillgångar		-3	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>63 943</b>	<b>11 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	3
Inlösen av aktier		-1 662	-41 177
Utdelningar		-2 513	-1 563
Ökning / minskning av underkonto till koncernkonto		21 844	17 654
Upptagna lån		40 833	70 000
Amortering av lån		-115 762	-44 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-57 259</b>	<b>917</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 430</b>	<b>12 775</b>
Likvida medel vid årets början		12 781	6
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 351</b>	<b>12 781</b>

ank=20250630;2025070205655



## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget Brunswick Real Estate Investments AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 juni 2025.

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Brunswick Real Estate Investments AB och dess dotterbolag.

#### 1. Grunder för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolagets funktionella valuta är kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

#### 2. Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen har under året implementerat de ändrade reglerna i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" avseende klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Implementeringen av ändringen har inte påverkat klassificeringen eller presentationen av de finansiella rapporterna då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor. 2.2 IAS 12 – Inkomstskatter

#### 3. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

Från och med 1 januari 2027 skall IFRS 18, en ny standard för finansiell rapportering, implementeras. IFRS 18 ersätter därmed IAS 1. Syftet med IFRS 18 är ökad tydlighet och jämförbarhet i finansiella rapporter. Genom striktare definitioner och strukturer för olika resultat kategorier skall det bli lättare att förstå och jämföra de finansiella rapporterna mellan olika företag. För Koncernen kan detta innebära att presentationen av de finansiella rapporterna ändras. Det bör dock inte få någon påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.



#### 4. Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett bolag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i bolaget. Dotterbolag 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.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Goodwill avser det belopp varmed överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Ej konsoliderade innehav är de investeringsmandat som koncernen innehar men som koncernen ej bedöms vara huvudman åt, utan agerar enbart ombud, då koncernens del av den rörliga ersättningen som man har rätt till är så pass låg, varmed dessa ej anses vara dotterbolag och konsolideras därför inte utan redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. Se not 3 för ytterligare information om betydande bedömningar som används.

#### 5. Intäkter

Koncernens intäkter genereras av förvaltningstjänster, prestationsrelaterad ersättning och värdeförändringar på finansiella tillgångar. Parterna i avtalen om koncernens tjänster omfattar fastighetsbolag. Följaktligen har varje fastighetsbolag identifierats som kund till koncernen.

För koncernens tjänster finns det ett enda prestationsåtagande för varje fastighetsbolag och dess investerare. Prestationsåtagandet utgörs av identifiering och utvärdering av investerings- och försäljningsmöjligheter, stöd kring strukturering, ledning och övervakning samt löpande rapportering. De olika tjänsterna anses var för sig ej vara distinkta prestationsåtaganden utan utgör tillsammans ett distinkt prestationsåtagande. Ersättningen består av tre komponenter, dels löpande förvaltningsarvode baserat på storleken av förvaltade fastigheter, dels en villkorad rörlig prestationsrelaterad ersättning, dels en avkastning på direkt investering i fastighetsbolagen till vilken hänförs avkastning motsvarande vad som tillfaller investerare.

Nedan beskrivs koncernens olika typer av intäkter, prestationsåtaganden och när dessa vanligtvis uppfylls vilket avgör tidpunkt för intäktsredovisning.

##### 5.1 Förvaltningstjänster

Koncernens prestationsåtagande består av att löpande förvalta och stödja fastighetsbolagen. Detta prestationsåtagande utgörs av en serie distinkta tjänster som till sin substans är likställda varandra och överförs till kunden på likartat sätt. Intäkter för förvaltningsavgifter redovisas över tid utgörande av varje fastighetsbolags livslängd. Priset för förvaltningstjänsterna uppgår till omkring 0,5% av det förvaltade underliggande fastighetsvärdet. Koncernen har dessutom aktivitetsbaserade ersättningar såsom transaktionsarvoden och uppstartsarvoden.

##### 5.2 Prestationsrelaterad ersättning

Prestationsrelaterad ersättning är ersättning som utgår baserat på fastighetsbolagens "överavkastning". Denna rörliga ersättning är helt beroende av det relevanta fastighetsbolagets avkastning på investerat kapital. Koncernen har rätt till en överenskommen andel av ackumulerade vinster över vissa tröskelvärden med minsta avkastning över fastighetsbolagets förväntade livslängd.

Intäkterna redovisas endast i den utsträckning det är högst sannolikt att intäkterna inte skulle leda till en väsentlig återföring av eventuella ackumulerade intäkter redovisade vid slutlig avräkning. Prestationsrelaterad ersättning är vidare föremål för testning avseende "clawbacks", dvs. återbetalningskrav vid slutlig avveckling av fastighetsbolaget. Se not 3 för vidare information om betydande bedömningar.

### 5.3 Värdeförändringar

Värdeförändringar består av realiserade och orealiserade resultat på koncernens värdepappersinnehav. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. För ytterligare information om redovisningsprinciper för finansiella instrument, se avsnitt 9 Finansiella instrument.

## 6. Leasing

Koncernen hyr kontorslokaler och klassificerar dessa som finansiella leasingavtal. Kostnader hänförliga till icke-leasekomponenter hanteras separat och redovisas i resultaträkningen när de uppstår. Koncernen har valt att inte tillämpa IFRS 16 på leasingavtal för immateriella tillgångar.

Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal gällande kontorslokaler. Möjlighet att förlänga avtal kan endast utnyttjas av Brunswick och inte av leasegivarna. När leasingavtalets längd fastställs, beaktar ledningen all tillgänglig information som ger ett ekonomiskt incitament att utnyttja en förlängningsoption, eller att inte utnyttja en option för att säga upp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt säkert att avtalet förlängs (eller inte avslutas).

I kassaflödet redovisas den huvudsakliga betalningen hänförlig till leasingavtal inom finansieringsverksamhet som amortering av leasingskulden. Räntedelen redovisas i den löpande verksamheten och inkluderas i posten betald ränta.

Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld redovisas på de temporära skillnaderna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende leasing nettoredovisas i koncernredovisningen, bruttobeloppen framgår av not 12 Leasing.

## 7. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat, utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Koncernen beräknar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

## 8. Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Konst Ingen avskrivning
- Batteritillgångar 15 år
- Övriga inventarier 5 år

### 9. Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i olika balansposter och finns beskrivna nedan.

#### 9.1 Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Transaktionskostnader hänförliga till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

#### 9.2 Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorierna finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och upplupet anskaffningsvärde.

##### *Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen*

Koncernens andra långfristiga värdepappersinnehav, vinstandelslån och avtalstillgångar är finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

##### *Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden. Koncernen omklassificerar skuldinstrument endast i de fall då koncernens affärsmodell för instrumenten ändras.

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter i årets resultat.

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

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernens finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde består av övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder och del av övriga skulder och upplupna kostnader.

#### 9.3 Bortbokning av finansiella instrument

##### *Bortbokning av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

**Bortbokning av finansiella skulder**

Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i årets resultat.

**9.4 Nedskrivning av finansiella tillgångar****Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i årets resultat.

**10. Eget kapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

**11. Pensionsförpliktelser**

Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgifterna redovisas som personalkostnader i årets resultat när de förfaller till betalning.

**12. Närstående parter**

Brunswick Real Estate HoldCo AB 559425-8880 och dess direkta och indirekta dotterbolag är att anses som närstående bolag. Moderbolaget har även en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13 Andelar i koncernbolag.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se vidare not 27 Transaktioner med närstående.

**13. Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderbolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknads- (valuta- och prisrisk), kredit- och likviditetsrisk. Moderbolagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 2.

Skillnaderna mellan koncernens- och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**13.1 Klassificering och uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

**13.2 Andelar i dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

### 13.3 Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderbolaget.

### 13.4 Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

## Not 2 Finansiell Riskhantering

### 1. Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknads- (valuta- och prisrisk), kredit- och likviditetsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering sköts centralt enligt policys som fastställts av styrelsen. De finansiella riskerna identifieras, utvärderas och säkras i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Ansvar för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

#### (a) Marknadsrisk

##### Valutarisk

Koncernen verkar i Sverige samt internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende euro (EUR). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering. Vidare är koncernen exponerad för valutarisk, så kallad omräkningsrisk, vid omräkning av de utländska dotterföretagens resultat- och balansräkningar till koncernens rapportvaluta som är svenska kronor (SEK).

Inom koncernen uppstår valutarisk framförallt av investeringar i utländska fastighetstillgångar, vilket ger upphov till en exponering mot EUR/SEK priförändringar. Väsentliga balansposter i utländsk valuta återfinns inom långfristiga värdepappersinnehav, långfristiga fordringar och upplupna intäkter. Långfristiga värdepappersinnehav i utländsk valuta uppgår till 43 799 (52 477) tkr. Långfristiga fordringar i utländsk valuta uppgår till 23 898 (18 742) tkr. Upplupna intäkter i utländsk valuta uppgår till 11 199 (11 955) tkr.

##### Känslighetsanalys - transaktionsexponering

Koncernen är främst exponerad för förändringar i växelkursen för EUR. Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10% i förhållande till euron, med alla andra variabler konstanta, skulle den omräknade vinsten efter skatt för räkenskapsåret 2024 varit 5 905 (5 595) tkr lägre/högre, till största delen som en följd av vinster/förluster vid omräkning av långfristiga värdepappersinnehav och fordringar.

**Prisrisk**

Koncernen är exponerat för en prisrisk avseende verkligt värdeförändringar på andra långfristiga värdepappersinnehav klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Alla dessa värdepappersinnehav är indirekt innehav i fastighetsägande koncerner, varför verkligt värdeförändringen följer av värdeförändringar på underliggande fastigheter. För vidare information om värderingsmodell, känslighetsanalys samt väsentliga indata se avsnitt 2 Beräkning verkligt värde.

Nedan specificeras de tillgångar som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen där prisrisk återfinns:

<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andra långfristiga värdepappersinnehav	84 425	209 793
Andra långfristiga fordringar	51 948	54 460
<b>Total</b>	<b>136 373</b>	<b>264 253</b>

**(b) Kreditrisk**

Kreditrisk hanteras på koncernnivå. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder.

Placering av överskottslikviditet får endast göras med motpart med hög kreditvärdighet och som uppfyller koncernens minimumkrav på rating. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas redovisade värde i koncernbalansräkningen.

Koncernen utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten. Historiskt har koncernen haft mycket låga kostnader och per 31 december 2024 samt 2023 fanns ingen kreditreserv.

**(c) Likviditetsrisk**

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Kassaflödesprognoser upprättas av koncernens rörelsedrivande företag och aggregeras på koncernnivå. På koncernnivå följs noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med likvida medel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Kassaflödesprognoser upprättas i valutorna SEK och EUR.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke-derivata finansiella skulder som utgör koncernens finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, icke-diskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden i utländsk valuta och avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs och ränta som gällde per balansdagen.

ank=20250630;2025070205659

2024-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtals- enliga kassa- flöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Övriga skulder	27 926	–	6 864	–	–	34 789	34 789
Leverantörsskulder	7 251	–	–	–	–	7 251	7 251
<b>Total</b>	<b>35 177</b>	<b>–</b>	<b>6 864</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>42 040</b>	<b>42 040</b>

2023-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtals- enliga kassa- flöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	–	12 500	37 500	–	–	50 000	50 000
Övriga skulder	66	36 319	–	7 305	94 364	138 054	138 054
Leverantörsskulder	5 675	–	–	–	–	5 675	5 675
<b>Total</b>	<b>5 740</b>	<b>48 819</b>	<b>37 500</b>	<b>7 305</b>	<b>94 364</b>	<b>193 729</b>	<b>193 729</b>

## 2. Beräkning av verkligt värde

Detta avsnitt förklarar uppskattningar och bedömningar vid fastställande av verkligt värde för de finansiella instrument som redovisas till verkligt värde i de finansiella rapporterna. För att ge en indikation om tillförlitligheten i de indata som använts vid fastställandet av verkligt värde, har koncernen klassificerat de finansiella instrumenten i de tre nivåer som beskrivs i redovisningsstandarderna. En förklaring av varje nivå följer under tabellerna.

Koncernen innehar enbart finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde.

Följande tabell visar koncernens tillgångar värderade till verkligt värde:

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
- Onoterade aktier och andelar (fasighetsbolag)	–	–	84 425	84 425
Andra långfristiga fordringar				
- Vinstandelslån	–	–	51 948	51 948
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>136 373</b>	<b>136 373</b>

2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
- Onoterade aktier och andelar (fastighetsbolag)	–	–	209 793	209 793
Andra långfristiga fordringar				
- Vinstandelslån	–	–	54 460	54 460
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>264 253</b>	<b>264 253</b>



Följande tabell visar förändringar för instrument i nivå 3:

2024-12-31	Andra långfristiga fordringar	Andra långfristiga värdepappers -innehav	Total
<b>Vid årets början</b>	<b>54 460</b>	<b>209 793</b>	<b>264 253</b>
Reglerade fordringar	-4 388	–	-4 388
Avyttringar	–	-48 007	-48 007
Aktieägartillskott	–	1 083	1 083
Nyemission	–	18 644	18 644
Erhållna utdelningar	–	-2 004	-2 004
Verkligt värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	–	-2 753	-2 753
Omklassificeringar	–	-94 364	-94 364
Omräkningsdifferenser	1 876	2 033	3 909
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 948</b>	<b>84 425</b>	<b>136 373</b>

2023-12-31	Andra långfristiga fordringar	Andra långfristiga värdepappers -innehav	Total
<b>Vid årets början</b>	<b>54 618</b>	<b>225 250</b>	<b>279 868</b>
Avyttringar	–	-20 075	-20 075
Aktieägartillskott	–	3 564	3 564
Erhållna utdelningar	–	-2 000	-2 000
Verkligt värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	–	3 439	3 439
Omräkningsdifferenser	-159	-384	-543
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 460</b>	<b>209 793</b>	<b>264 253</b>

#### Värderingsprocesser

Koncernens investeringsmandat investerar framförallt i fastigheter vilka de verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Nedan följer en sammanfattning avseende hur verkligt värde för dessa har beräknats:

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2034. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2034.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

### **3. Hantering av kapital**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägaren och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla koncernens mål utvärderas löpande koncernens kostnadstäckningsbehov, likviditetssituation, inklusive outnyttjade krediter, förväntat investeringsbehov samt underliggande lönsamhet.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna eller utfärda nya aktier.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

#### **Verkligt värde på andelar i portföljbolag**

Viktiga uppskattningar och bedömningar görs i samband med värdering av ej noterade finansiella instrument till verkligt värde. För en beskrivning av de viktiga uppskattningar och bedömningar som görs i samband med detta se not 2.

#### **Ej konsoliderade innehav**

Enligt IFRS 10 Koncernredovisning, ska investeraren fastställa huruvida den har bestämmande inflytande över investeringsobjektet i konsolideringssyfte. En investerare anses ha bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet.

Koncernen bedömer agera som ombud för investeringsmandaten i de fall de i första hand har engagerats för att agera för en annan parts eller flera andra parter räkning och till förmån för denna part eller dessa parter (huvudmannen eller huvudmännen), och som därför inte har bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den utövar sina beslutsbefogenheter. För att bedöma huruvida koncernen agerar som ombud utvärderar koncernen i var enskilt fall sin exponering för rörlig avkastning. Utvärderingen görs i första hand utifrån den förväntade avkastningen från investeringsobjektets verksamhet men även utifrån beslutsfattarens maximala exponering för rörlig avkastning från investeringsobjektet via beslutsfattarens övriga intressen.

#### **Prestationsrelaterad ersättning**

Den prestationsrelaterade ersättningen utgörs av en marknadsmässig ersättning för löpande förvaltning baserat på fastighetsvärdet i koncernen. För att bedöma hur stor andel av de framtida prestationsrelaterade ersättningarna som koncernen anser sig kunna resultatföra utan risk för återföring används en modell framtagen av ledningen som bland annat beaktar det underliggande fastighetsvärdet och marknadsobserverad drift och volatilitet för nordiska fastigheter. Modellen innehåller flertalet bedömningar gjorda av ledningen varav de främsta bedömningarna avser att de grundläggande investeringarna ligger kvar under investeringstiden, en förväntad drift baserad på observerbara data samt en förväntad avvikelse från driften.

**Not 4 Händelser efter balansdagen**

Den geopolitiska osäkerheten bidrar till kvarstående osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen, både i Sverige och internationellt. Bolaget fortsätter att bevaka marknadsläget noggrant för att identifiera nya affärsmöjligheter och potentiella etableringar av fastighetsbolag.

I januari har innehavet i Nyfosa Finland AB avyttrats. I samband med detta har även ett avtal om övergång av personal från den finska verksamheten till Nyfosa träffats. Vidare har förvaltningsavtalet med Fastighets AB Regio sagts upp, vilket innebär att stora delar av det team som varit engagerade i uppdraget kommer att lämna bolaget under året. Som en följd väntas antalet anställda inom koncernen minska.

**Not 5 Nettoomsättningens fördelning**

Koncernen är organiserad efter verksamhetens olika tjänsteområden. Nettoomsättningen fördelas enligt följande:

**Koncernen**

<b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Förvaltningstjänster	173 552	169 799
Prestationsbaserad ersättning	32 686	23 244
<b>Total</b>	<b>206 237</b>	<b>193 043</b>

**Koncernen redovisar följande intäcksrelaterade avtalstillgångar**

Kortfristiga avtalstillgångar hänförliga till avtal för prestationsbaserad ersättning	–	10 947
<b>Summa avtalstillgångar</b>	<b>–</b>	<b>10 947</b>

**Nettoomsättning per geografisk marknad**

Sverige	133 316	127 381
Finland	43 909	43 083
Danmark	21 148	17 394
Estland	7 864	5 185
<b>Total</b>	<b>206 237</b>	<b>193 043</b>



**Not 6 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar**

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
	Moder- bolaget	Koncernen	Moder- bolaget	Koncernen
<b>Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>				
Löner och ersättningar	–	28 798	–	24 099
(varav tantiem)	(–)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–	14 242	–	12 405
(varav pensionskostnad)	(–)	(7 139)	(–)	(5 302)
	–	43 039	–	36 504
<b>Övriga anställda</b>				
Löner och ersättningar	–	48 941	–	62 085
(varav tantiem)	(–)	(2 362)	(–)	(5 856)
Sociala kostnader	–	19 738	–	24 253
(varav pensionskostnad)	(–)	(7 895)	(–)	(10 533)
	–	68 679	–	86 337
<b>Totalt</b>				
Löner och ersättningar	–	77 738	–	86 184
(varav tantiem)	(–)	(2 362)	(–)	(5 856)
Sociala kostnader	–	33 980	–	36 658
(varav pensionskostnad)	(–)	(15 035)	(–)	(15 835)
	–	111 718	–	122 841

Antal anställda	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal	varav män	Antal	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	–	–	–	–
Totalt i moderbolaget	–	–	–	–
<b>Dotterbolag</b>				
Sverige	49	27	53	30
Finland	16	11	16	12
Danmark	1	1	1	1
Totalt i dotterbolag	66	39	70	43
<b>Koncernen totalt</b>	<b>66</b>	<b>39</b>	<b>70</b>	<b>43</b>

Antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Styrelseledamöter	26	18	22	15
Verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	11	9	11	9
<b>Koncernen totalt</b>	<b>37</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>24</b>

**Not 7 Ersättning till revisorer**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	1 197	1 130
Andra uppdrag	92	–
	<b>1 289</b>	<b>1 130</b>
<i>Ernst &amp; Young</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	68	16
	<b>68</b>	<b>16</b>
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	30	41
	<b>30</b>	<b>41</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	308	408
	<b>308</b>	<b>408</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.



## Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Koncernen</b>				
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Ränteintäkter, bank	313	156	-	-
- Ränteintäkter, övrigt	54	73	-	-
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Räntekostnader, banklån	-	-	-2 173	-1 555
- Räntekostnader, övriga	-	-	-1 107	-2 120
- Räntekostnader, leasingskulder	-	-	-4 119	-523
- Övriga finansiella kostnader	-	-	-3	-
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>				
- Ränteintäkter, vinstandelslån	2 131	2 371	-	-
- Valutakursvinster/-förluster	3 039	1 902	-2 445	-2 512
<b>Totalt</b>	<b>5 536</b>	<b>4 503</b>	<b>-9 846</b>	<b>-6 710</b>
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Resultat från andelar i koncernbolag</b>				
Utdelning från dotterbolag			133 283	58 922
Realisationsresultat vid avyttring av andelar			17 357	45
Nedskrivningar av dotterbolagsaktier			-59 600	-28 615
			<b>91 040</b>	<b>30 353</b>
<b>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>				
Utdelningar från övriga värdepapper			-	799
Nedskrivningar av övriga värdepapper			-	-400
			-	<b>399</b>
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>				
Ränteintäkter, övriga			471	107
Valutakursvinster			-	3
			<b>471</b>	<b>111</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader, banklån			-2 155	-1 555
Räntekostnader, övriga			-1 056	-2 083
			<b>-3 211</b>	<b>-3 638</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-12 062	-3 991
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader inventarier	3	4
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	-2 358	3 116
Uppskjuten skatt avseende leasing	584	-58
	-1 771	3 062
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-13 833</b>	<b>-929</b>

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade bolagen enligt följande:

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		28 517		16 816
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-5 875	20,6%	-3 464
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	-0,3%	83	-0,2%	39
Ej avdragsgilla räntekostnader	2,6%	-747	4,4%	-735
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1,3%	-357	2,3%	-379
Omvärdering av innehav till verkligt värde	2,0%	-567	-4,2%	708
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-23,6%	6 741	-28,5%	4 798
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	46,0%	-13 106	10,1%	-1 698
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,1%	16	0,0%	1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,5%	-84
Schablonränta periodiseringsfond	0,1%	-33	0,6%	-97
3% uppräknig av återförd periodiseringsfond	0,1%	-29	0,1%	-18
Övrigt	-0,1%	42	0,0%	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>48,5%</b>	<b>-13 833</b>	<b>5,5%</b>	<b>-929</b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Underskottsavdrag</b>		
Utnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	72 428	11 858
Potentiell skatteförmån	14 934	2 443

Moderbolaget	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
<b>Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget</b>	-	-

Avstämning av effektiv skatt	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		87 547		26 462
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-18 035	20,6%	-5 451
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,6%	-565	2,7%	-727
Ej avdragsgilla nedskrivningar av aktier i koncernbolag	14,0%	-12 278	22,3%	-5 895
Ej avdragsgilla nedskrivningar av aktier i övriga innehav	0,0%	-		-82
Ej skattepliktig utdelning från koncernbolag	-31,4%	27 456	-45,9%	12 138
Ej skattepliktig utdelning från övriga innehav	0,0%	-		165
Ej skattepliktigt resultat från avyttring av dotterbolagsaktier	-4,1%	3 575	0,0%	9
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,2%	-155	0,6%	-156
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>

### Not 10 Immateriella tillgångar

Koncernen	2024-12-31		
	Kundavtal	Balanserade utgifter	Total
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	65 673	-	65 673
Nyanskaffningar	-	1 200	1 200
Avyttringar	-49 440	-	-49 440
	<b>16 233</b>	<b>1 200</b>	<b>17 433</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
Vid årets början	-65 673	-	-65 673
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	49 440	-	49 440
Årets avskrivning	-	-60	-60
	<b>-16 233</b>	<b>-60</b>	<b>-16 293</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 140</b>	<b>1 140</b>

Koncernen	2023-12-31		
	Kundavtal	Balanserade utgifter	Total
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	65 673	–	65 673
	<b>65 673</b>	<b>–</b>	<b>65 673</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
Vid årets början	-65 673	–	-65 673
	<b>-65 673</b>	<b>–</b>	<b>-65 673</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Not 11 Inventarier**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 489	5 117
Nyanskaffningar	6 070	1 199
Förvärv via bolag	–	1 180
Omräkningsdifferenser	74	-7
	<b>13 632</b>	<b>7 489</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-4 321	-3 536
Årets avskrivning	-1 285	-798
Omräkningsdifferenser	-47	14
	<b>-5 653</b>	<b>-4 321</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 979</b>	<b>3 168</b>

**Not 12 Leasing**

Koncernen	2024-12-31		
	Kontorslokaler	Bilar	Kontors utrustning
Vid årets början	62 558	–	–
Omvärdering	909	–	–
Nyanskaffningar	596	2 316	1 207
Årets avskrivning	-11 130	-580	-402
Omräkningsdifferenser	194	–	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 128</b>	<b>1 737</b>	<b>805</b>

ank=20250630;2025070205664

Koncernen	2023-12-31		
	Kontorslokaler	Bilar	Kontorsutrustning
Vid årets början	9 603	–	–
Nyanskaffningar	63 947	–	–
Årets avskrivning	-10 885	–	–
Omräkningsdifferenser	-106	–	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 558</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

#### Leasingskulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga leasingskulder	10 535	7 479
Långfristiga leasingskulder	45 552	53 171
<b>Summa leasingskulder</b>	<b>56 086</b>	<b>60 649</b>

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätt (kontorslokaler)	-11 130	-10 885
Avskrivningar på nyttjanderätt (bilar)	-580	–
Avskrivningar på nyttjanderätt (kontorsutrustning)	-402	–
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-4 119	-523
	<b>-16 231</b>	<b>-11 408</b>

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal uppgår till 13 391 (11 695) tkr.

Inga förlängningsoptioner har medräknats i leasingskulden eftersom koncernen kan ersätta tillgångarna utan väsentliga kostnader eller avbrott i verksamheten.

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 10 874 (12 386) tkr och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 11 533 (12 461) tkr. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

#### Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	120 425	141 567
Förvärv	11 418	25
Avyttring	-67 093	-131
Nyemission	1	23
Årets nedskrivningar	-59 600	-28 615
Aktieägartillskott	76 863	7 555
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 013</b>	<b>120 425</b>

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte			2024-12-31		2023-12-31		
			Antal andelar 100%	Andel i % *)	Redovisat värde	Andel i % *)	Redovisat värde
AEVS Fersen AB	559016-6194	Stockholm	52 234 550	–	–	100	45
AEVS Fersen II AB	559010-7164	Stockholm	55 164 948	–	–	100	46
AEVS Fund III AB	559105-3151	Stockholm	50 000	100	15 290	100	23 890
AEVS Riks AB	556974-8519	Stockholm	925 256	96	16 022	88	33 022
BrunswickCo1 AB	559383-5563	Stockholm	25 000	–	–	93	23
BrunswickCo 2 AB	559412-9040	Stockholm	25 000	–	–	100	2 225
BRECo Epacstlov AB	559441-2925	Stockholm	26 000	–	–	98	25
BRE Investments II AB	559474-4079	Stockholm	25 000	100	42 668	–	–
B Copus AB	559322-7217	Stockholm	5 000	100	7 849	100	7 093
BRE Equity Investment	559027-7520	Stockholm	50 000	–	–	100	539
BRE Exegio AB	559318-3766	Stockholm	25 000	–	–	100	22 761
Ilmeh AB	559313-5931	Stockholm	3 000	–	–	100	30 572
Octopoda Holding AB	559124-6367	Stockholm	500	69	35	69	35
Rewolf AB	559282-0343	Stockholm	25 000	100	125	100	125
B Sustainvest AB	559317-8550	Stockholm	25 000	100	25	100	25
<b>Summa aktier och andelar i koncernbolag</b>					<b>82 013</b>		<b>120 425</b>

\*) Andel stamaktier som ägs direkt av moderbolaget. Kapitalandel överensstämmer med röstandel.

## Not 14 Uppskjuten skatt

## Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier	2	–	–	-1	2	-1
Periodiseringsfonder	–	–	-3 893	-1 535	-3 893	-1 535
Nyttjanderättstillgångar			-10 874	-12 386	-10 874	-12 386
Leasingskulder	11 533	12 461			11 533	12 461
Skattefordringar/-skulder	<b>11 536</b>	<b>12 461</b>	<b>-14 767</b>	<b>-13 922</b>	<b>-3 231</b>	<b>-1 461</b>
Nettning	-10 758	-12 386	10 758	12 386	–	–
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>778</b>	<b>75</b>	<b>-4 009</b>	<b>-1 536</b>	<b>-3 231</b>	<b>-1 461</b>

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen som framgår av not 9.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas då koncernen inte har bedömt att kriterierna för att redovisa uppskjuten skatt i IAS 12 är uppfyllda.

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav inkluderar följande finansiella tillgångar:

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Onoterade värdepapper (fastighetsbolagen)	84 425	209 793
	<b>84 425</b>	<b>209 793</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Onoterade värdepapper (fastighetsbolagen)	9 112	9 037
	<b>9 112</b>	<b>9 037</b>

För mer information kring andra långfristiga värdepappersinnehav se not 2.

### Not 16 Andra långfristiga fordringar

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>59 825</b>	<b>56 768</b>
Tillkommande fordringar	–	3 727
Reglerade fordringar	-5 417	-507
Omklassificeringar	606	–
Omräkningsdifferenser	1 908	-164
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 922</b>	<b>59 825</b>

<b>Posten andra långfristiga fordringar består av:</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vinstandelslån i fastighetsbolagen	51 948	54 460
Lån till anställda	–	653
Hysesdeposition	617	961
Förutbetalda kostnader, långfristig del	4 257	3 651
Övriga fordringar	100	100
	<b>56 922</b>	<b>59 825</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b>Posten andra långfristiga fordringar består av:</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga fordringar	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 17 Kundfordringar****Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar**

	2024-12-31		2023-12-31		Totalt
	Kund- fordringar	Varav ned- skrivna	Kund- fordringar	Varav ned- skrivna	
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	233	–	3	–	
Förfallna 0 - 30 dagar	503	–	1 204	–	
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>736</b>	<b>–</b>	<b>1 207</b>	<b>–</b>	
<b>Rapporterade kundfordringar</b>			<b>736</b>		<b>1 207</b>

**Redovisade belopp, per valuta, för  
koncernens kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
SEK	326	65
EUR	410	3
DKK	–	1 139
<b>Totalt</b>	<b>736</b>	<b>1 207</b>

Koncernen har historiskt inte redovisat några kundförluster varmed ingen kreditreserv redovisats under räkenskapsåren 2024 och 2023.

**Not 18 Finansiella instrument per kategori**

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Andra långfristiga fordringar	51 948	54 460	717	1 714
Andra långfristiga värdepappersinnehav	84 425	209 793	–	–
Avtalstillgångar	–	–	–	10 947
Kundfordringar	–	–	736	1 207
Övriga fordringar	–	–	1 730	1 928
Upplupna intäkter	–	–	14 286	14 056
Likvida medel	–	–	44 535	41 478
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>136 373</b>	<b>264 253</b>	<b>62 005</b>	<b>71 328</b>
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	–	37 500
Långfristiga leasingkulder	–	–	45 552	53 171
Övriga skulder, långfristiga	–	–	–	119 292
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	–	12 500
Leverantörsskulder	–	–	7 251	5 675
Kortfristiga leasingkulder	–	–	10 535	7 479
Övriga skulder, kortfristiga	–	–	34 789	18 762
Upplupna kostnader	–	–	12 069	11 854
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>110 195</b>	<b>266 232</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdeskattefordran	3 776	1 105
Saldo på skattekonto	1 184	4 492
Fordran på närstående bolag	106	76
Övriga fordringar	1 624	1 852
	<b>6 690</b>	<b>7 524</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övriga fordringar	–	2
	<b>–</b>	<b>2</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	469	4 095
Upplupna intäkter för förvaltningstjänster	14 286	13 595
Upplupna intäkter	438	831
Förutbetalad kreditkostnad	35	–
Övriga förutbetalda kostnader	3 342	5 449
	<b>18 571</b>	<b>23 970</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	6	4
Förutbetalad kreditkostnad	35	–
Övriga förutbetalda kostnader	197	–
	<b>237</b>	<b>4</b>

**Not 21 Likvida medel**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Banktillgodohavanden	44 535	41 478
<b>Totalt</b>	<b>44 535</b>	<b>41 478</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Banktillgodohavanden	6 351	12 781
<b>Totalt</b>	<b>6 351</b>	<b>12 781</b>

**Not 22 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital****Koncernen och moderbolaget**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>
<b>2023-12-31</b>			
Vid årets början	516 583	70	45 522
Inlösen av aktier	-55 076	-8	-68 330
Aktieägartillskott	–	–	26 499
Fondemission	–	8	–
Nyemission	16 919	3	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>478 426</b>	<b>73</b>	<b>3 691</b>

<b>2024-12-31</b>			
Vid årets början	478 426	73	3 691
Inlösen av aktier	-4 955	-1	-1 661
Aktieägartillskott	–	–	6 422
Fondemission	–	1	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>473 471</b>	<b>73</b>	<b>8 451</b>

Aktiekapitalet består per den 31 december 2024 av 473 471 stamaktier. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Alla aktier som emitterats av moderbolaget är till fullo betalda.

### Not 23 Övriga långfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>119 292</b>	<b>94 364</b>
Tillkommande skulder	–	36 692
Reglerade skulder	-24 928	-74 000
Omklassificeringar	-94 364	62 236
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>119 292</b>

  

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>24 928</b>	<b>–</b>
Tillkommande skulder	–	36 692
Reglerade skulder	-24 928	-74 000
Omklassificeringar	–	62 236
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>24 928</b>

Posten övriga långfristiga skulder består av skulder till investerare och dess verkliga värde bedöms överstämja med redovisat värde.

### Not 24 Övriga kortfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Mervärdesskatteskuld	7 035	5 022
Personalskatt	1 660	2 109
Sociala avgifter	1 772	1 531
Skuld avseende tilläggsköpeskilling	6 864	7 305
Skulder till närstående bolag	5 866	–
Övriga skulder	22 059	11 456
	<b>45 256</b>	<b>27 424</b>

  

<b>Moderbolaget</b>		
Skulder till närstående bolag	5 866	–
Övriga skulder	9 239	–
	<b>15 105</b>	<b>–</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda förvaltningsarvoden	22 010	18 398
Upplupna personalkostnader	9 757	8 734
Upplupna räntekostnader	690	1 408
Upplupna revisionskostnader	1 066	771
Upplupna redovisningskostnader	92	–
Upplupna styrelsearvoden	23	–
Övriga poster	1 131	2 349
	<b>34 768</b>	<b>31 660</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	690	1 408
Upplupna revisionskostnader	319	192
	<b>1 009</b>	<b>1 600</b>

**Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

<b>Koncern</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckning	20 000	20 000
Värdepappersinnehav	53 032	168 277
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning	20 000	20 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 27 Transaktioner med närstående**

<b>Koncern</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Köp av konsulttjänster från bolag kontrollerade av ledande befattningshavare	-4 074	-1 344
Räntekostnader till moderbolag	267	–
Räntekostnader till närstående bolag	-1 056	-1 825
<i>Lånefordringar och låneskulder till närstående</i>		
Lånefordringar	250	1 009
Räntefordringar	6	58
Låneskulder	15 059	–
Ränteskulder	690	1 170
Skulder till närstående bolag	–	24 928

Tjänster köps och säljs till närstående på normala kommersiella villkor på affärsmässig grund och följer gällande interprispolicy.

Koncernen har inte några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Koncernen har inte heller redovisat några kostnader avseende osäkra fordringar på närstående under perioden. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner.

Skulderna till närstående härrör till största delen från inköpstransaktioner och förfaller 6 månader efter inköpsdagen.

#### Moderbolaget

Brunswick Real Estate Investments ABs huvudägare är Brunswick Real Estate HoldCo AB med en ägarandel om totalt 38,8 %, av övriga ägare har ingen enskild ett innehav på över 10%. Närstående parter är samtliga dotterbolag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Inga inköp eller försäljningar har gjorts till närstående.

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Utdelning från dotterbolag	133 283	58 922
Räntekostnader till närstående bolag	-1 056	-1 825
	<b>132 228</b>	<b>57 097</b>
<i>Fordringar</i>		
Fordringar hos koncernbolag	214 606	20 994
Lånefordringar hos närstående	100	100
Räntefordringar på närstående	6	4
	<b>214 711</b>	<b>21 098</b>
<i>Skulder</i>		
Långfristiga skulder till närstående bolag	–	24 928
Kortfristiga skulder till koncernbolag	141 822	717
Låneskulder till närstående	15 059	–
Ränteskulder till närstående bolag	690	1 170
	<b>157 571</b>	<b>26 815</b>

Moderbolaget har inte några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Moderbolaget har inte heller redovisat några kostnader avseende osäkra fordringar på närstående under perioden. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

**Not 28 Upplysningar till kassaflödesanalys**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 457	11 683
Erhållen utdelning från andra värdepappersinnehav	2 004	2 000
Verkligt värdeförändring på finansiella tillgångar	-29 933	-26 683
Redovisad kostnad för särskild löneskatt	2 318	2 374
	<b>-12 154</b>	<b>-10 625</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Erhållen utdelning från andra värdepappersinnehav	–	799
	<b>–</b>	<b>799</b>
<b>Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan</b>		
<b>Koncernen</b>		
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Inventarier	–	1 180
Likvida medel	–	151
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>1 331</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	314	-2 379
Kortfristiga rörelseskulder	–	9
<b>Summa skulder</b>	<b>314</b>	<b>-2 369</b>
<b>Köpeskilling</b>	<b>314</b>	<b>-1 039</b>
Avgår: Ej likvidreglerad post	395	2 111
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>710</b>	<b>1 072</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-151
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>710</b>	<b>921</b>
<b>Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan</b>		
<b>Koncernen</b>		
<b>Avyttrade tillgångar och skulder</b>		
Innehav utan bestämmande inflytande	5 406	253
<b>Summa skulder</b>	<b>5 406</b>	<b>253</b>
<b>Försäljningspris</b>	<b>5 406</b>	<b>253</b>
Avgår: Ej likvidreglerad post	1	-1
<b>Erhållen köpeskilling</b>	<b>5 407</b>	<b>252</b>
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>5 407</b>	<b>252</b>

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Leasing skulder	Övriga lång-fristiga skulder	Totalt
<b>2024-12-31</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	50 000	–	60 649	119 292	229 942
<b>Kassaflöden</b>					
Upptagna lån	40 833	–	–	–	40 833
Amorteringar	-90 833	–	-9 785	-24 928	-125 546
<b>Förändringar som inte medför betalningar</b>					
Omvärdering			909	–	909
Omklassificering	–	–	4 120	-94 364	-90 244
Kurseffekter	–	–	193	–	193
<b>Vid årets utgång</b>	–	–	56 086	–	56 086
<b>2023-12-31</b>					
<b>Vid årets ingång</b>	–	24 000	8 068	94 364	126 432
<b>Kassaflöden</b>					
Upptagna lån	50 000	20 000	–	–	70 000
Amorteringar	–	–	-11 255	-44 000	-55 255
<b>Förändringar som inte medför betalningar</b>					
Omklassificering	–	-44 000	63 947	68 928	88 875
Kurseffekter	–	–	-111	–	-111
<b>Vid årets utgång</b>	50 000	–	60 649	119 292	229 942

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Patrik Andersson  
Ordförande och  
verkställande direktör

David Brandemark  
Ledamot

David Hävermark  
Ledamot

Emil Haraldsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Håkan Olsson Reising  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brunswick Real Estate Investments AB, org. nr 556974-0177

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brunswick Real Estate Investments AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som 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 för 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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



och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Brunswick Real Estate Investments AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Håkan Olsson Reising  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557548985341

## Document

Annual Report BREI 2024\_slutlig version\_250609  
Main document  
46 pages  
Initiated on 2025-06-09 16:46:03 CEST (+0200) by Clara Berglund (CB)  
Finalised on 2025-06-11 15:16:30 CEST (+0200)

## Initiator

Clara Berglund (CB)  
Brunswick Real Estate AB  
administration@brunswickrealestate.com  
+46725084520

## Signatories

Patrik Andersson (PA)  
ID number 197107064615  
patrik.andersson@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK ANDERSSON"  
Signed 2025-06-09 17:10:20 CEST (+0200)

David Brandemark (DB)  
ID number 198606066978  
david.brandemark@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "David Brandemark"  
Signed 2025-06-10 08:52:26 CEST (+0200)

David Hävermark (DH)  
ID number 8307020332  
david.havermark@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "Per David Hävermark"  
Signed 2025-06-09 18:07:57 CEST (+0200)

Emil Haraldsson (EH)  
ID number 7904042053  
emil.haraldsson@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"  
Signed 2025-06-10 13:43:19 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557548985341

Håkan Olsson Reising (HOR)  
KPMG  
ID number 196112235251  
hakan.reising@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN REISING"  
Signed 2025-06-11 15:16:30 CEST (+0200)

## Approvers

Evelina Nasén (EN)  
KPMG  
evelina.nasen@kpmg.se  
Approved 2025-06-11 09:32:11 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

