

Styrelsen för

Brunswick Real Estate Investments AB

Org nr 556974-0177

får härmed upprätta

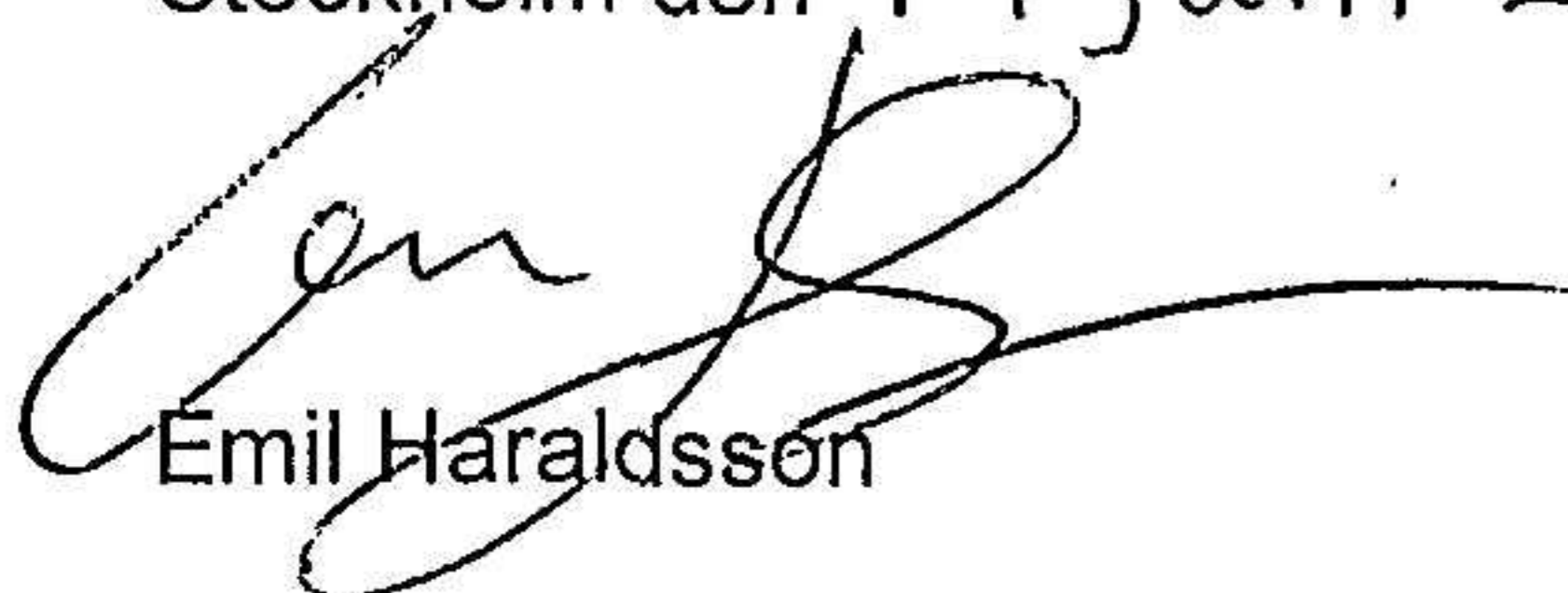
Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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	45

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 4 juni 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 14 juni 2024



Emil Haraldsson

Styrelsen för

Brunswick Real Estate Investments AB

Org nr 556974-0177

får härmed upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	4
Rapport över totalresultat – koncernen	5
Balansräkning – koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys – koncernen	9
Resultaträkning – moderbolaget	10
Rapport över totalresultat – moderbolaget	10
Balansräkning – moderbolaget	11
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	44

Brunswick
REAL ESTATE



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brunswick Real Estate Investments AB org nr 556974-0177, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 4 juni 2024. Rapporten har upprättats i tusentals kronor, tkr, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, mkr	193,0	245,8	408,3	156,9	177,8
Värdoförändringar, mkr	3,4	1,9	35,5	-6,3	-3,1
Rörelseresultat, mkr	19,0	72,0	269,0	80,9	65,7
Årets resultat, mkr	15,9	68,6	265,0	80,7	70,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	7,4	97,0	81,0	198,3	1,7
Soliditet, %	29	45	42	47	88
Antal anställda	79	71	55	66	45

VerksamhetenKoncernen

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 2023; Fastighets AB Regio, Sveafastigheter Fersen AB, Sveafastigheter Fersen II AB, Nyfosa Finland AB, Bohild Fastigheter Holding AB, PREC BRE DNK Sarl 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 22 (25) 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 2023, 24 ägare. Huvudägare är Brunswick Real Estate HoldCo AB med en ägarandel om totalt 38,4 %, av övriga ägare har ingen enskild ett innehav på över 10%.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Under räkenskapsperioden har utmanande omvärldsfaktorer lett till att ingen tillväxt uppnåtts inom de befintliga fastighetsbolagen, och inga nya fastighetsbolag har bildats. Under räkenskapsperioden har minoritetsandelen i Fastighets AB Hemmaplan avyttrats.

Året har präglats av fortsatta ekonomiska svängningar, med utmaningar så som fortsatt politisk osäkerhet, en omvärld präglad av förändrade marknadsförutsättningar samt en fortsatt ojämn ekonomisk återhämtning globalt. I ljuset av dessa omständigheter har bolaget agerat proaktivt för att anpassa sig till rådande marknadsförhållanden och för att säkerställa en hållbar verksamhet på lång sikt.

Trots de utmaningar som året har medfört, fortsätter vi att noggrant övervaka marknadsutvecklingen och är redo att anpassa vår strategi. Bolaget förblir fokuserat på att identifiera och utnyttja möjligheter som kan uppstå, samtidigt som vi behåller en stark riskmedvetenhet i alla våra affärsbeslut.

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 26 462 306 kronor, balanserat resultat 59 562 113 kronor, totalt fritt eget kapital 86 024 419 kronor disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägare (50 kr per aktie)	23 921 300
Balanseras i ny räkning	62 103 119
Summa	86 024 419

Brunswick
REAL ESTATE



Resultaträkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	5	193 043	245 841
Värdeförändringar	2	3 439	1 873
Utdelningsintäkter		–	1 080
Övriga rörelseintäkter		0	831
Summa rörelseintäkter		196 482	249 625
Personalkostnader	6	-125 914	-116 534
Övriga externa kostnader	7	-39 860	-36 460
Av- och nedskrivningar på materiella- och immateriella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-11 683	-24 610
Summa rörelsekostnader		-177 458	-177 604
Rörelseresultat		19 024	72 021
Resultat från andelar i koncernbolag	8	0	827
Finansiella intäkter	8	4 503	9 879
Finansiella kostnader	8	-6 710	-3 247
Summa finansiella poster		-2 207	7 458
Resultat före skatt		16 816	79 479
Aktuell skatt	9	-3 991	-9 603
Uppskjuten skatt	9	3 062	-1 288
Årets resultat		15 888	68 588
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		17 214	73 223
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 326	-4 635
		15 888	68 588

2024061820529

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		15 888	68 588
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		-497	4 651
Summa årets övriga totalresultat		-497	4 651
Årets totalresultat		15 391	73 239
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		16 728	77 874
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 337	-4 635
		15 391	73 239



Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	11	3 168	1 581
Nyttjanderättstillgångar	12	62 558	9 603
Summa materiella anläggningstillgångar		65 726	11 183
Uppskjutna skattefordringar	14	75	132
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	209 793	225 250
Andra långfristiga fordringar	16	59 825	56 768
Summa finansiella anläggningstillgångar		269 693	282 150
Summa anläggningstillgångar		335 419	293 334
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	1 207	1 150
Avtalstillgångar	5	10 947	–
Fordringar hos koncernbolag		–	19 967
Skattefordringar		495	–
Övriga fordringar	19	7 524	3 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	23 970	20 418
Likvida medel	21	41 478	42 294
Summa omsättningstillgångar		85 620	86 906
SUMMA TILLGÅNGAR		421 039	380 240

Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		73	70
Övrigt tillskjutet kapital		3 691	45 522
Omräkningsreserv		4 337	4 823
Balanserat resultat inkl. årets resultat		94 032	101 016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		102 132	151 431
Innehav utan bestämmande inflytande		18 608	19 183
Summa eget kapital		120 740	170 614
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	27	–	24 000
Skulder till kreditinstitut	2	37 500	–
Långfristiga leasingkulder	12	53 171	–
Övriga långfristiga skulder	23	119 292	94 364
Uppskjutna skatteskulder	14	1 536	4 655
Summa långfristiga skulder		211 499	123 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2	12 500	–
Leverantörsskulder		5 675	3 809
Skatteskulder		4 062	11 111
Skulder till koncernbolag		–	26 192
Kortfristiga leasingkulder	12	7 479	8 068
Övriga skulder	24	27 424	26 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	31 660	10 490
Summa kortfristiga skulder		88 800	86 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 039	380 240

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2022-01-01 - 2022-12-31

Belopp i TKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa			
Vid årets ingång	64	81 146	172	53 437	134 819	31 781	166 600	
Årets resultat	–	–	–	73 223	73 223	-4 635	68 588	
Årets övrigt totalresultat	–	–	4 651	–	4 651	–	4 651	
Årets totalresultat	–	–	4 651	73 223	77 874	-4 635	73 239	
Nyemission	6	–	–	–	6	–	6	
Inlösen av aktier	-5	-37 687	–	–	-37 692	–	-37 692	
Fondemission	5	–	–	-5	–	–	–	
Erhållna aktieägartillskott	–	2 062	–	–	2 062	–	2 062	
Utdelning	–	–	–	-25 733	-25 733	-4 609	-30 342	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	95	95	-3 354	-3 259	
Vid årets utgång	70	45 522	4 823	101 016	151 431	19 183	170 614	

2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i TKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa			
Vid årets ingång	70	45 522	4 823	101 016	151 431	19 183	170 614	
Årets resultat	–	–	–	17 214	17 214	-1 326	15 888	
Årets övrigt totalresultat	–	–	-486	–	-486	-11	-497	
Årets totalresultat	–	–	-486	17 214	16 728	-1 337	15 391	
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	
Vid årets utgång	73	3 691	4 337	94 032	102 132	18 608	120 740	

Eget kapital se vidare not 22.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		19 024	72 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-10 625	7 110
Erhållen ränta		246	10 694
Betald ränta		-2 884	-4 139
		<u>5 760</u>	<u>85 686</u>
Betald inkomstskatt		-17 699	-8 291
		<u>-11 939</u>	<u>77 395</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-5 747	6 649
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		25 095	12 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 409	96 972
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier		-1 199	-625
Förvärv av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	28	-921	1 680
Avyttring av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	28	252	7 331
Ökning av långfristiga värdepappersinnehav		-3 564	-47 027
Minskning av långfristiga värdepappersinnehav		32 000	37 716
Utlåning av långfristiga finansiella fordringar		-76	-50
Återbetalning på långfristiga finansiella fordringar		502	1 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten		26 994	514
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3	6
Nyemission från innehav utan bestämmande inflytande		8	-
Inlösen av aktier		-41 177	-37 692
Erhållna aktieägartillskott		-	597
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		628	-
Upptagna lån	28	70 000	24 000
Amortering av lån	28	-55 255	-57 822
Ökning / minskning av underkonto till koncernkonto		-6 225	14 674
Utdelningar		-1 563	-24 268
Utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande		-865	-6 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 447	-86 849
Årets kassaflöde		-44	10 637
Likvida medel vid årets början		42 294	30 758
Kursdifferens i likvida medel		-772	898
Likvida medel vid årets slut		41 478	42 294

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga externa kostnader	7	-762	-63
Rörelseresultat		-762	-63
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	30 353	74 715
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	399	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	111	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 638	-1 801
Resultat efter finansiella poster		26 462	72 852
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	1 222
Lämnade koncernbidrag		-	-180
Resultat före skatt		26 462	73 895
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-	-
Årets resultat		26 462	73 895

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		26 462	73 895
Årets totalresultat		26 462	73 895

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	120 425	141 567
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	9 037	9 437
Andra långfristiga fordringar	16	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 562	151 104
Summa anläggningstillgångar		129 562	151 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		20 994	21 783
Övriga fordringar	19	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4	2
Summa kortfristiga fordringar		21 000	21 788
Kassa och bank	21	12 781	6
Summa omsättningstillgångar		33 781	21 794
SUMMA TILLGÅNGAR		163 343	172 898

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		73	70
Summa bundet eget kapital		<u>73</u>	<u>70</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 562	53 336
Årets resultat		26 462	73 895
Summa fritt eget kapital		<u>86 024</u>	<u>127 231</u>
Summa eget kapital		<u>86 097</u>	<u>127 301</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	27	–	24 000
Skulder till kreditinstitut	2	37 500	–
Övriga långfristiga skulder	23	24 928	–
Summa långfristiga skulder		<u>62 428</u>	<u>24 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2	12 500	–
Skulder till koncernbolag		717	21 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 600	134
Summa kortfristiga skulder		<u>14 817</u>	<u>21 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>163 343</u>	<u>172 898</u>

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

2022-01-01 - 2022-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Stam	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		
Belopp i TKR					
Vid årets ingång	514 664	64	114 698		114 763
Årets resultat	–	–	73 895		73 895
Årets totalresultat	–	–	73 895		73 895
Nyemission	43 911	6	–		6
Inlösen av aktier	-41 992	-5	-37 687		-37 692
Fondemission	–	5	-5		–
Erhållna aktieägartillskott	–	–	2 062		2 062
Utdelning	–	–	-25 733		-25 733
Vid årets utgång	516 583	70	127 231		127 301

2023-01-01 - 2023-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Stam	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		
Belopp i TKR					
Vid årets ingång	516 583	70	127 231		127 301
Årets resultat	–	–	26 462		26 462
Årets totalresultat	–	–	26 462		26 462
Nyemission	16 919	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
Vid årets utgång	478 426	73	86 024		86 097

Eget kapital, se vidare not 22.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-762	-63
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	799	-
Erhållen ränta		105	-
Betald ränta		-2 325	-3 437
		-2 182	-3 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 396	145
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		21	57 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		234	54 095
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-7 555	-41 200
Nyemissioner i dotterbolag		-23	-
Investeringar i dotterbolag		-25	-50
Avyttringar av dotterbolag		242	9 443
Erhållna utdelningar		18 986	69 492
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-5 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 625	31 733
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		3	6
Inlösen av aktier		-41 177	-37 692
Lämnat koncernbidrag		-	-340
Erhållna aktieägartillskott		-	597
Utdelningar		-1 563	-24 268
Ökning / minskning av underkonto till koncernkonto		17 654	-2 084
Upptagna lån		70 000	24 000
Amortering av lån		-44 000	-46 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		917	-85 821
Årets kassaflöde		12 775	6
Likvida medel vid årets början		6	-
Likvida medel vid årets slut		12 781	6

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2023 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 4 juni 2024.

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.

Den tidigare koncernmodern Brunswick Real Estate AB avyttrade sitt innehav i moderbolaget den 22 maj 2023. Med början 2023 upprättas därmed koncernredovisning enligt IFRS av moderbolaget.

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

2.1 IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter

Koncernen har under året implementerat de ändrade kraven på upplysningar om redovisningsprinciper i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" samt "IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting policies (publicerad 12 februari 2021)". Ändringarna syftar till att öka användbarheten av lämnade upplysningar för läsaren genom att endast inkludera upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper i årsredovisningen. Koncernen har bedömt information om redovisningsprinciper vara väsentlig om den, när den övervägs tillsammans med annan information i årsredovisningen. Implementeringen av ändringarna har inte påverkat redovisning, värdering eller presentation av koncernens finansiella rapporter utan endast medfört förändringar i lämnade upplysningar om koncernens redovisningsprinciper.

2.2 IAS 12 – Inkomstskatter

Koncernen har under året implementerat den förändring i "IAS 12 – Inkomstskatter" som tydliggör att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämplig på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. För koncernen har denna ändring endast medfört en utökad upplysning i not 12 Leasing, där uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld kopplat till nyttjanderättstillgångar redovisas brutto. Se vidare under avsnitt 7. Skatter.

3. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

Ett ytterligare tillägg i IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter; IASB har publicerat en ändring i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" som anger vad som gäller vid klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Ändringen skall börja tillämpas från och med 1 januari 2024. Då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor är bedömningen att ändringen inte kommer få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 för tjänster, dels en avkastning på direkt investering i fastighetsbolagen till vilken hänförs avkastning motsvarande vad som tillfaller investerare.

Nedan beskrivs koncernens olika typer av ersättningar, vilka tjänster som ingår i prestationsåtagandena och när dessa vanligtvis uppfylls vilket avgör tidpunkt för intäktredovisning.

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.

5.2 Prestationsrelaterad ersättning

Prestationsrelaterad ersättning är ersättning för tjänster som utgår baserat på fastighetsbolagens "överavkastning". Den prestationsrelaterade ersättningen ska anses vara en marknadsmässig ersättning för utfört arbete i enlighet med förvaltningsavtalet och ej en avkastning som är i relation till insatt kapital.

Denna rörliga ersättning är helt beroende av det relevanta fastighetsbolagets resultat och underliggande investeringar. 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 utsläcks eller överförs 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 förvävsrelaterade 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. Ansvaret 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 prisförändringar. Väsentliga balansposter i utländsk valuta återfinns inom långfristiga värdepappersinnehav, långfristiga fordringar och upplupna intäkter. Långfristiga värdepappersinnehav i utländsk valuta uppgår till 52 477 (47 401) tkr. Långfristiga fordringar i utländsk valuta uppgår till 18 742 (19 406) tkr. Upplupna intäkter i utländsk valuta uppgår till 11 955 (10 985) 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 2023 varit 5 595 (5 062) 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:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	209 793	225 250
Andra långfristiga fordringar	54 460	54 618
Total	264 253	279 868

(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 2023 samt 2022 fanns ingen kreditreserv.

(c) Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering 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.

	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
2023-12-31							
<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
Total	5 740	48 819	37 500	7 305	94 364	193 729	193 729

	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
2022-12-31							
<i>Finansiella skulder</i>							
Övriga skulder	183	37 583	–	9 420	118 364	165 549	165 549
Leverantörsskulder	3 809	–	–	–	–	3 809	3 809
Total	3 992	37 583	–	9 420	118 364	169 359	169 359

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

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
Total	-	-	264 253	264 253

2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
- Onoterade aktier och andelar (fastighetsbolag)	-	-	225 250	225 250
Andra långfristiga fordringar				
- Vinstandelslån	-	-	54 618	54 618
Total	-	-	279 868	279 868

Följande tabell visar förändringar för instrument i nivå 3:

2023-12-31	Andra långfristiga fordringar	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Total
Vid årets början	54 618	225 250	279 868
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
Redovisat värde vid årets slut	54 460	209 793	264 253

2022-12-31	Andra långfristiga fordringar	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Total
Vid årets början	51 368	190 935	242 303
Reglerade fordringar	-1 184	-	-1 184
Inköp	-	5 682	5 682
Avyttringar	-	-1	-1
Aktieägartillskott	-	42 345	42 345
Erhållna utdelningar	-	-8 432	-8 432
Verkligt värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-	1 873	1 873
Balanser i avyttrade bolag	-	-9 461	-9 461
Omklassificeringar	-	-1 495	-1 495
Omräkningsdifferenser	4 434	3 803	8 237
Redovisat värde vid årets slut	54 618	225 250	279 868

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 2033. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2033. 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 utnyttjade 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 dynamiken i kombination med ett högre ränteläge bidrar till kvarstående osäkerhet gällande den ekonomiska tillväxten både i Sverige och internationellt. Bolaget har kontinuerligt granskat, och kommer att fortsätta granska, marknadsvillkoren för att identifiera möjligheter till nya affärsengagemang och etablering av ytterligare fastighetsbolag. I mars månad avslutades framgångsrikt en transaktion med avyttring av PREC BRE DNK Sarl, vilket har bidragit till förnyat hopp om en förbättring av marknadens sentiment.

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

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

Koncernen

Intäkter per väsentligt intäktsslag	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningstjänster	169 799	208 126
Prestationsbaserad ersättning	23 244	37 715
Total	193 043	245 841

Koncernen redovisar följande intäcksrelaterade avtalstillgångar

Kortfristiga avtalstillgångar hänförliga till avtal för prestationsbaserad ersättning	10 947	–
Summa avtalstillgångar	10 947	–

Nettoomsättning per geografisk marknad

Sverige	127 381	174 508
Finland	43 083	54 486
Danmark	17 394	5 872
Estland	5 185	10 975
Total	193 043	245 841

Not 6 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	Moder- bolaget	Koncernen	Moder- bolaget	Koncernen
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Löner och ersättningar	–	24 099	–	17 055
(varav tantiem)	(–)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	–	12 405	–	7 654
(varav pensionskostnad)	(–)	(5 302)	(–)	(3 158)
	–	36 504	–	24 709
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	–	62 085	–	61 182
(varav tantiem)	(–)	(5 856)	(–)	(5 967)
Sociala kostnader	–	24 253	–	25 926
(varav pensionskostnad)	(–)	(10 533)	(–)	(11 156)
	–	86 337	–	87 108
Totalt				
Löner och ersättningar	–	86 184	–	78 237
(varav tantiem)	(–)	(5 856)	(–)	(5 967)
Sociala kostnader	–	36 658	–	33 580
(varav pensionskostnad)	(–)	(15 835)	(–)	(14 314)
	–	122 841	–	111 817

Antal anställda på balansdagen

	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget				
Sverige	–	–	–	–
Totalt i moderbolaget	–	–	–	–
Dotterbolag				
Sverige	62	32	54	32
Finland	16	12	16	7
Danmark	1	1	1	1
Totalt i dotterbolag	79	45	71	40
Koncernen totalt	79	45	71	40

Antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Styrelseledamöter	22	15	6	5
Verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	11	9	11	7
Koncernen totalt	33	24	17	12

Not 7 Ersättning till revisorer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	1 130	731
	1 130	731
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	16	49
	16	49
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	41	32
	41	32
Moderbolaget		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	408	55
	408	55

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	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen				
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Ränteintäkter, bank	156	30	-	-
- Ränteintäkter, övrigt	73	27	-	-
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Räntekostnader, banklån	-	-	-1 555	-13
- Räntekostnader, aktieägarlån	-	-	-	-1 801
- Räntekostnader, övriga	-	-	-2 120	-179
- Räntekostnader, leasingskulder	-	-	-523	-510
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
- Ränteintäkter, vinstandelslån	2 371	2 845	-	-
- Valutakursvinster/-förluster	1 902	6 976	-2 512	-745
Totalt	4 503	9 879	-6 710	-3 247
			2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag				
Realisationsresultat vid avyttring av andelar			0	827
			0	827

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernbolag		
Utdelning från dotterbolag	58 922	76 743
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	45	9 372
Nedskrivningar av dotterbolagsaktier	-28 615	-11 400
	30 353	74 715
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelningar från övriga värdepapper	799	–
Nedskrivningar av övriga värdepapper	-400	–
	399	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	107	1
Valutakursvinster	3	–
	111	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, banklån	-1 555	–
Räntekostnader, aktieägarlån	–	-1 801
Räntekostnader, övriga	-2 083	–
	-3 638	-1 801

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Aktuell skatt på årets resultat	-3 991	-9 603
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader inventarier	4	–
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	3 116	-1 268
Uppskjuten skatt avseende leasing	-58	-20
	3 062	-1 288
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-929	-10 891

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:

Avstämning av effektiv skatt	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		16 816		79 479
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-3 464	20,6%	-16 373
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	-0,2%	39	-0,1%	71
Ej avdragsgilla räntekostnader	4,4%	-735	0,4%	-315
Av- och nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar	0,0%	–	3,2%	-2 576
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2,3%	-379	0,7%	-577
Omvärdering av innehav till verkligt värde	-4,2%	708	-0,5%	386
Ej skattepliktiga utdelningsintäkter	0,0%	–	-0,3%	222
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-28,5%	4 798	-9,8%	7 770
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	0,0%	–	-0,6%	455
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	10,1%	-1 698	0,1%	-97
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	1	-0,2%	176
Skatt hänförlig till tidigare år	0,5%	-84	0,0%	-2
Schablonränta periodiseringsfond	0,6%	-97	0,0%	-7
3% uppräknig av återförd periodiseringsfond	0,1%	-18	0,0%	-22
Redovisad effektiv skatt	5,5%	-929	13,7%	-10 891

Underskottsavdrag	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	11 858	22 997
Potentiell skatteförmån	2 443	4 737

Moderbolaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-	-

Avstämning av effektiv skatt	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		26 462		73 895
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-5 451	20,6%	-15 222
Ej avdragsgilla räntekostnader	2,7%	-727	0,4%	-310
Ej avdragsgilla nedskrivningar av aktier i koncernbolag	22,3%	-5 895	3,2%	-2 348
Ej avdragsgilla nedskrivningar av aktier i övriga innehav	0,3%	-82		
Ej skattepliktig utdelning från koncernbolag	-45,9%	12 138	-21,4%	15 809
Ej skattepliktig utdelning från övriga innehav	-0,6%	165		
Ej skattepliktigt resultat från avyttring av dotterbolagsaktier	0,0%	9	-2,6%	1 931
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,6%	-156	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	-0,2%	141
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	0

Not 10 Immateriella tillgångar

Koncernen	Kundavtal 2023-12-31 2022-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	65 673	65 673
	65 673	65 673
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-65 673	-53 167
Årets avskrivning	-	-12 507
	-65 673	-65 673
Redovisat värde vid årets slut	-	-



Not 11 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 117	4 345
Nyanskaffningar	1 199	625
Förvärv via bolag	1 180	–
Omräkningsdifferenser	-7	147
	7 489	5 117
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 536	-2 514
Årets avskrivning	-798	-953
Omräkningsdifferenser	14	-69
	-4 321	-3 536
Redovisat värde vid årets slut	3 168	1 581

Not 12 Leasing

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
	Kontorslokaler	Kontorslokaler
Vid årets början	9 603	14 511
Nyanskaffningar	63 947	6 061
Årets avskrivning	-10 885	-11 150
Omräkningsdifferenser	-106	181
Redovisat värde vid årets slut	62 558	9 603

Leasingskulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder	7 479	8 068
Långfristiga leasingskulder	53 171	–
Summa leasingskulder	60 649	8 068

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på nyttjanderätt (kontorslokaler)	-10 885	-11 150
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-523	-510
	-11 408	-11 659

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal uppgår till 11 695 (11 753) 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 12 386 (1 516) tkr och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 12 461 (1 648) tkr. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har netto redovisats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	141 567	111 788
Förvärv	25	50
Avyttring	-131	-71
Nyemission	23	–
Årets nedskrivningar	-28 615	-11 400
Aktieägartillskott	7 555	41 200
Redovisat värde vid årets slut	120 425	141 567

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte			2023-12-31		2022-12-31		
			Antal andelar 100%	Andel i % *)	Redovisat värde	Andel i % *)	Redovisat värde
AEVS Fersen AB	559016-6194	Stockholm	52 234 550	100	45	100	45
AEVS Fersen II AB	559010-7164	Stockholm	55 164 948	100	46	100	46
AEVS Fund III AB	559105-3151	Stockholm	50 000	100	23 890	100	23 890
AEVS Hemvist AB	559041-3935	Stockholm	–	–	–	100	50
AEVS Riks AB	556974-8519	Stockholm	925 256	100	33 022	100	33 022
BrunswickCo1 AB	559383-5563	Stockholm	25 000	93	23	93	23
BrunswickCo 2 AB	559412-9040	Stockholm	25 000	100	2 225	100	25
BrunswickCo 3 AB unä							
Epacstlov AB	559441-2925	Stockholm	25 000	98	25	–	–
B Copus AB	559322-7217	Stockholm	5 000	100	7 093	100	13 672
BRE Equity Investment Management AB	559027-7520	Stockholm	50 000	100	539	100	539
BRE Exegio AB	559318-3766	Stockholm	25 000	100	22 761	100	21 234
Ilmeh AB	559313-5931	Stockholm	3 000	100	30 572	100	30 572
Octopoda Holding AB	559124-6367	Stockholm	500	69	35	69	35
BRE Oleik AB	559322-7175	Stockholm	–	–	–	100	80
Rewolf AB	559282-0343	Stockholm	25 000	100	125	100	125
B Sustainvest AB	559317-8550	Stockholm	25 000	100	25	100	18 210
Summa aktier och andelar i koncernbolag					120 425		141 567

*) 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 (-)	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier	–	–	-1	-5	-1	-5
Periodiseringsfonder	–	–	-1 535	-4 651	-1 535	-4 651
Nyttjanderättstillgångar			-12 386	-1 516	-12 386	-1 516
Leasingskulder	12 461	1 648			12 461	1 648
Skattefordringar/-skulder	12 461	1 648	-13 922	-6 171	-1 461	-4 523
Nettning	-12 386	-1 516	12 386	1 516	–	–
Skattefordringar/-skulder, netto	75	132	-1 536	-4 655	-1 461	-4 523

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:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Onoterade värdepapper (fastighetsbolagen)	209 793	225 250
	209 793	225 250
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Onoterade värdepapper (fastighetsbolagen)	9 037	9 437
	9 037	9 437

För mer information kring andra långfristiga värdepappersinnehav se not 2.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	56 768	53 622
Tillkommande fordringar	3 727	50
Reglerade fordringar	-507	-1 489
Omräkningsdifferenser	-164	4 585
Redovisat värde vid årets slut	59 825	56 768

Posten andra långfristiga fordringar består av:	2023-12-31	2022-12-31
Vinstandelslån i fastighetsbolagen	54 460	54 618
Lån till anställda	653	1 160
Hysesdeposition	961	890
Förutbetalda kostnader, långfristig del	3 651	–
Övriga fordringar	100	100
	59 825	56 768

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	100	50
Tillkommande fordringar	–	50
Redovisat värde vid årets slut	100	100

Posten andra långfristiga fordringar består av:	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	100	100
	100	100

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

	2023-12-31		2022-12-31		Totalt
	Kund- fordringar	Varav ned- skrivna	Kund- fordringar	Varav ned- skrivna	
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	3	–	–	–	
Förfallna 0 - 30 dagar	1 204	–	1 150	–	
Summa kundfordringar	1 207	–	1 150	–	
Rapporterade kundfordringar			1 207		1 150

Redovisade belopp, per valuta, för koncernens kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
SEK	65	878
EUR	3	272
DKK	1 139	–
Totalt	1 207	1 150

Koncernen har historiskt inte redovisat några kundförluster varmed ingen kreditreserv redovisats under räkenskapsåren 2023 och 2022.

Not 18 Finansiella instrument per kategori

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	54 460	54 618	1 714	2 150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	209 793	225 250	–	–
Avtalstillgångar	–	–	10 947	–
Kundfordringar	–	–	1 207	1 150
Övriga fordringar	–	–	1 928	20 177
Upplupna intäkter	–	–	14 056	15 877
Likvida medel	–	–	41 478	42 294
Summa finansiella tillgångar	264 253	279 868	71 328	81 648

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder i balansräkningen				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	37 500	–
Skulder till moderbolag	–	–	–	24 000
Långfristiga leasingskulder	–	–	53 171	–
Övriga skulder, långfristiga	–	–	119 292	94 364
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	12 500	–
Leverantörsskulder	–	–	5 675	3 809
Kortfristiga leasingskulder	–	–	7 479	8 068
Övriga skulder, kortfristiga	–	–	18 762	47 211
Upplupna kostnader	–	–	11 854	10 396
Summa finansiella skulder	–	–	266 232	187 848

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdeskattefordran	1 105	1 320
Saldo på skattekonto	4 492	1 548
Fordran på närstående bolag	76	50
Övriga fordringar	1 852	160
	7 524	3 077
Moderbolaget		
Övriga fordringar	2	3
	2	3

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 095	1 812
Upplupna intäkter för förvaltningstjänster	13 595	14 377
Upplupna intäkter	831	1 700
Övriga förutbetalda kostnader	5 449	2 529
	23 970	20 418

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4	2
	4	2

Not 21 Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	41 478	42 294
Totalt	41 478	42 294

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	12 781	6
Totalt	12 781	6

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

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
2022-12-31			
Vid årets början	514 664	64	81 146
Inlösen av aktier	-41 992	-5	-37 687
Aktieägartillskott	-	-	2 062
Fondemission	-	5	-
Nyemission	43 911	6	-
Redovisat värde vid årets slut	516 583	70	45 522
2023-12-31			
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	-
Redovisat värde vid årets slut	478 426	73	3 691

Aktiekapitalet består per den 31 december 2023 av 478 426 stamaktier. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Alla aktier som emitterats av moderbolaget är till fullo betalda.

Not 23 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	94 364	97 516
Tillkommande skulder	36 692	–
Reglerade skulder	-74 000	-3 152
Omklassificeringar	62 236	–
Redovisat värde vid årets slut	119 292	94 364
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande skulder	36 692	–
Reglerade skulder	-74 000	–
Omklassificeringar	62 236	–
Redovisat värde vid årets slut	24 928	–

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

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatteskuld	5 022	2 036
Personalskatt	2 109	2 351
Sociala avgifter	1 531	1 530
Skuld avseende tilläggsköpeskilling	7 305	9 420
Övriga skulder	11 456	11 599
	27 424	26 936

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda förvaltningsarvoden	18 398	–
Upplupna personalkostnader	8 734	8 983
Upplupna räntekostnader	1 408	–
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	–	95
Upplupna revisionskostnader	771	682
Upplupna redovisningskostnader	–	11
Upplupna juridiska kostnader	–	210
Övriga poster	2 349	510
	31 660	10 490
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 408	95
Upplupna revisionskostnader	192	39
	1 600	134

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	20 000	–
Värdepappersinnehav	168 277	152 290
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning	20 000	–
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 27 Transaktioner med närstående

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Försäljning av förvaltningstjänster till närstående bolag	–	1 173
Övriga intäkter från närstående bolag	–	630
Köp av konsulttjänster från bolag kontrollerade av ledande befattningshavare	-1 344	-2 372
Räntekostnader till moderbolag	–	-1 801
Räntekostnader till närstående bolag	-1 825	–
<i>Lånefordringar och låneskulder till närstående</i>		
Lånefordringar	1 009	1 310
Räntefordringar	58	74
Fordringar på moderbolag	–	19 967
Skulder till moderbolag	–	50 192
Skulder till närstående bolag	24 928	–
Ränteskulder till moderbolag	–	95
Ränteskulder till närstående bolag	1 170	–

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

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 38,4 %, 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.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Utdelning från dotterbolag	58 922	76 743
Ränteintäkter från närstående	–	1
Räntekostnader till moderbolag	–	-1 801
Räntekostnader till närstående bolag	-1 825	–
Koncernbidrag erhållna	–	1 222
Koncernbidrag lämnade	–	-180
	57 097	75 986
<i>Fordringar</i>		
Fordringar hos koncernbolag	20 994	21 783
Lånefordringar hos närstående	100	100
Räntefordringar på närstående	4	2
	21 098	21 885
<i>Skulder</i>		
Långfristiga skulder till moderbolag	–	24 000
Långfristiga skulder till närstående bolag	24 928	–
Kortfristiga skulder till koncernbolag	717	21 463
Ränteskulder till moderbolag	–	95
Ränteskulder till närstående bolag	1 170	–
	26 815	45 558

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 Uppllysningar till kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 683	24 610
Erhållen utdelning från andra värdepappersinnehav	2 000	19 837
Verkligt värdeförändring på finansiella tillgångar	-26 683	-39 588
Redovisad kostnad för särskild löneskatt	2 374	2 251
	-10 625	7 110
Moderbolaget		
Erhållen utdelning från andra värdepappersinnehav	799	–
	799	–

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen***Förvärvade tillgångar och skulder**

Inventarier	1 180	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	-1 495
Rörelsefordringar	–	-2 652
Likvida medel	151	4 163
Summa tillgångar	1 331	16
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 379	-1 623
Kortfristiga rörelseskulder	9	-16
Summa skulder	-2 369	-1 639
Köpeskillning	-1 039	-1 623
Avgår: Ej likvidreglerad post	2 111	4 107
Utbetald köpeskillning	1 072	2 483
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-151	-4 163
Påverkan på likvida medel	921	-1 680

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen***Avyttrade tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar	–	9 461
Rörelsefordringar	–	4 528
Likvida medel	–	2 096
Summa tillgångar	–	16 085
Innehav utan bestämmande inflytande	253	-4 883
Uppskjutna skatteskulder	–	-284
Kortfristiga rörelseskulder	–	-2 600
Summa skulder	253	-7 767
Nettovinst/-förlust från avyttringar	0	1 111
Försäljningspris	253	9 429
Avgår: Ej likvidreglerad post	-1	-2
Erhållen köpeskillning	252	9 428
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-2 096
Påverkan på likvida medel	252	7 331



Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2023-12-31	Skulder till kreditinstitut	Skulder till moderbolag	Leasing skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	–	24 000	8 068	94 364	126 432
Kassaflöden					
Upptagna lån	50 000	20 000	–	–	70 000
Amorteringar	–	–	-11 255	-44 000	-55 255
Förändringar som inte medför betalningar					
Omklassificering	–	-44 000	63 947	68 928	88 875
Kurseffekter	–	–	-111	–	-111
Vid årets utgång	50 000	–	60 649	119 292	229 942

2022-12-31	Skulder till kreditinstitut	Skulder till moderbolag	Leasing skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	–	46 041	13 265	97 516	156 821
Kassaflöden					
Upptagna lån	–	24 000	–	–	24 000
Amorteringar	–	-46 041	-11 424	-357	-57 822
Förändringar som inte medför betalningar					
Omklassificering	–	–	6 061	-2 795	3 266
Kurseffekter	–	–	166	–	166
Vid årets utgång	–	24 000	8 068	94 364	126 432

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





2024061820549

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 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så 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 revisorssed 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,





övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brunswick Real Estate Investments AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557517415133

Document

Annual Report BREI 2023_240513
Main document
46 pages
Initiated on 2024-05-14 10:22:51 CEST (+0200) by Clara Berglund (CB)
Finalised on 2024-05-15 15:01:33 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Emil Haraldsson (EH)
ID number 790404-2053
emil.haraldsson@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"
Signed 2024-05-14 16:41:00 CEST (+0200)

David Brandemark (DB)
ID number 860606-6978
david.brandemark@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "David Brandemark"
Signed 2024-05-15 13:29:43 CEST (+0200)

David Hävermark (DH)
ID number 830702-0332
david.havermark@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "Per David Hävermark"
Signed 2024-05-14 10:39:19 CEST (+0200)

Patrik Andersson (PA)
ID number 710706-4615
patrik.andersson@brunswickrealestate.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK ANDERSSON"
Signed 2024-05-14 11:19:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517415133

Håkan Olsson Reising (HOR)

ID number 611223-5251

hakan.reising@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN REISING"

Signed 2024-05-15 15:01:33 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>

