

Årsredovisning för

# Bratic Sverige Fastighet AB

559338-6666

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1   |
| Resultaträkning        | 2   |
| Balansräkning          | 3-4 |
| Noter                  | 5   |
| Underskrifter          | 6   |

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bratic Sverige Fastighet AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-09. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-09



Bojan Jovanovic  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bratic Sverige Fastighet AB, 559338-6666, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm ska äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bratic Sverige Förvaltning AB, 559338-6658.

## Flerårsöversikt

|                                   | 2024   | 2023    | Belopp i kr<br>2021/2022 |
|-----------------------------------|--------|---------|--------------------------|
| Nettoomsättning                   | 1      | 1       | 1                        |
| Resultat efter finansiella poster | 76 033 | 157 416 | 9 955                    |
| Soliditet, %                      | 38     | 37      | 35                       |

## Förändringar i eget kapital

|  | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Vid årets början                       | 25 000            |                 | 2 832 504             |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                   |                 |                       |
| Årets resultat                         |                   |                 | 60 209                |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>25 000</b>     |                 | <b>2 892 713</b>      |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kr (0 kr).

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande: |             |
| Balanserat resultat   | 2 832 504   |
| Årets resultat  | 60 209      |
| Totalt  | 2 892 713   |
| Disponeras för  |             |
| Balanseras i ny räkning   | 2 892 713   |
| Summa   | 2 892 713   |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 1                                 | 1                                 |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 535 500                           | 572 510                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>535 501</b>                    | <b>572 511</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -95 855                           | -72 140                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -110 762                          | -110 762                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-206 617</b>                   | <b>-182 902</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>328 884</b>                    | <b>389 609</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -252 851                          | -232 193                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-252 851</b>                   | <b>-232 193</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>76 033</b>                     | <b>157 416</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>76 033</b>                     | <b>157 416</b>                    |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat   |            | -15 824                           | -32 426                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>60 209</b>                     | <b>124 990</b>                    |

2025061830437

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 2          | 7 677 331         | 7 788 093         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 7 677 331         | 7 788 093         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 7 677 331         | 7 788 093         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 6 882             | 6 142             |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 6 882             | 6 142             |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 10 672            | 27 418            |
| Summa kassa och bank                         |            | 10 672            | 27 418            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 17 554            | 33 560            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 7 694 885         | 7 821 653         |

2025061830438

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 25 000           | 25 000           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 25 000           | 25 000           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 2 832 504        | 2 707 514        |
| Årets resultat                               |     | 60 209           | 124 990          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 2 892 713        | 2 832 504        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 917 713</b> | <b>2 857 504</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 3   | 4 242 500        | 4 512 500        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 4 242 500        | 4 512 500        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 270 000          | 270 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | -                | 3 125            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 177 996          | 97 996           |
| Skatteskulder                                |     | 56 172           | 53 028           |
| Övriga skulder                               |     | 3 004            | -                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 27 500           | 27 500           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 534 672          | 451 649          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>7 694 885</b> | <b>7 821 653</b> |

2025061830439

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>        | <i>År</i> |
|-------------------------------------|-----------|
| Immateriella anläggningstillgångar: |           |
| Materiella anläggningstillgångar:   |           |
| -Byggnader                          | 50        |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 8 028 075        | 8 028 075        |
|   | <u>8 028 075</u> | <u>8 028 075</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -239 983         | -129 221         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -110 761         | -110 761         |
|   | <u>-350 744</u>  | <u>-239 982</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>7 677 331</b> | <b>7 788 093</b> |

### Not 3 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 4 242 500        | 4 512 500        |
|   | <u>4 242 500</u> | <u>4 512 500</u> |

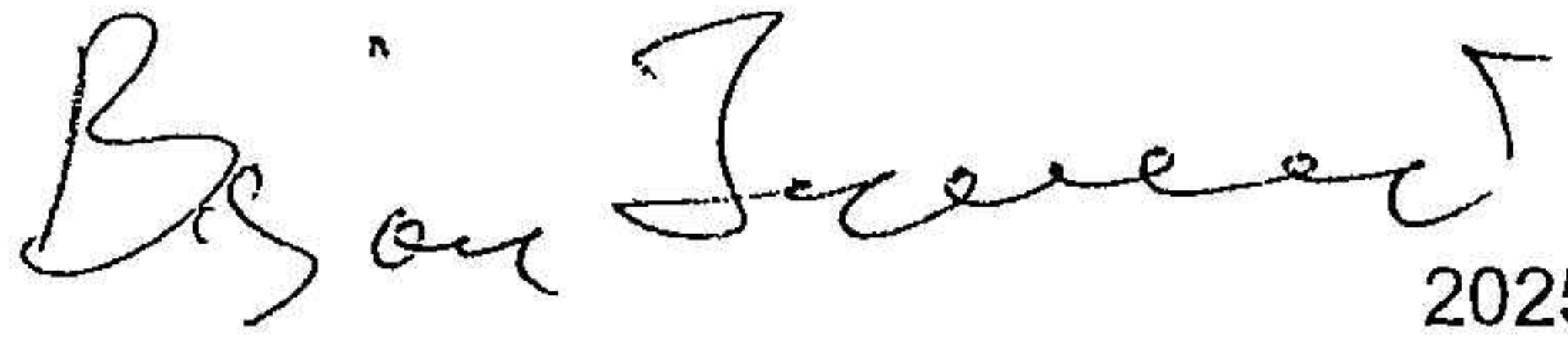
### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 590 000  | 5 390 000  |

## Underskrifter

Stockholm



2025-06-09

Bojan Jovanovic  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

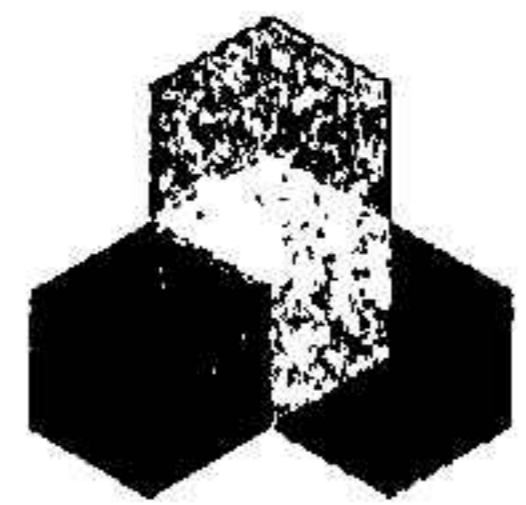


Axel Nelén  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

2025061830441



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bratic Sverige Fastighet AB  
Org.nr. 559338-6666

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bratic Sverige Fastighet AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bratic Sverige Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bratic Sverige Fastighet AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

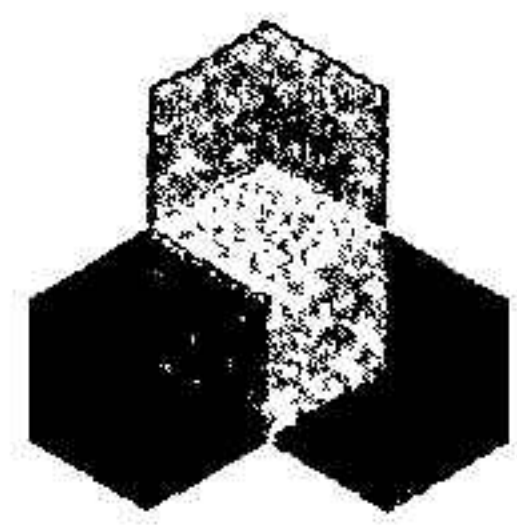
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bratic Sverige Fastighet AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bratic Sverige Fastighet AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Anmärkning

Bolaget har under räkenskapsåret inte betalat och redovisat skatt i rätt tid och med rätt.

Stockholm den 9 juni 2025

Axel Nelén

Auktoriserad revisor

