

# Årsredovisning

för

## Br Roth Fastigheter Finn 1 AB

556728-2230

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Br Roth Fastigheter Finn 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-04-25



Rikard Roth

# Årsredovisning

för

## Br Roth Fastigheter Finn 1 AB

556728-2230

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Br Roth Fastigheter Finn 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Br Roth Fastigheter Finn 1 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger den under 2013 färdigställda tomträttsfastigheten Malmö Finn 1.

Fastigheten var inflyttningsklar i november 2013.

Under 2024 har alla bostäder och lokalen i stort varit uthyrda hela året.

Bolaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 440	7 053	6 861	6 710
Rörelseresultat	3 702	3 635	3 980	4 020
Resultat efter finansiella poster	1 049	1 466	2 476	2 197
i % av nettoomsättning	14	21	36	33
Balansomslutning	98 138	100 823	104 925	107 926
Eget kapital	14 994	13 946	12 901	11 770
Soliditet (%)	15,5	14,2	12,8	11,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	12 401 379	1 044 682	<b>13 946 061</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 044 682	-1 044 682	<b>0</b>
Årets resultat			1 047 555	<b>1 047 555</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>13 446 061</b>	<b>1 047 555</b>	<b>14 993 616</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 446 061
årets vinst	1 047 555
	<b>14 493 616</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 493 616
	<b>14 493 616</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 440 468	7 052 829
Övriga rörelseintäkter		40 676	61 871
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 481 144</b>	<b>7 114 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 346 632	-2 041 587
Övriga externa kostnader		-363 767	-370 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 068 306	-1 068 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 778 705</b>	<b>-3 479 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 702 439</b>	<b>3 634 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	35 625	123 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 117	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 692 626	-2 294 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 653 884</b>	<b>-2 169 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 048 555</b>	<b>1 465 561</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-201 000	-680 000
Förändring av periodiseringsfonder		200 000	260 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 000</b>	<b>-420 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 047 555</b>	<b>1 045 561</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-879
<b>Årets resultat</b>		<b>1 047 555</b>	<b>1 044 682</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

94 901 141

95 969 447

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**94 901 141**

**95 969 447**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

1 382 775

3 548 150

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 382 775**

**3 548 150**

**Summa anläggningstillgångar**

**96 283 916**

**99 517 597**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

57 081

36 244

Övriga fordringar

184 669

177 278

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

296 337

299 577

**Summa kortfristiga fordringar**

**538 087**

**513 099**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

888 304

350 135

Redovisningsmedel

427 836

442 218

**Summa kassa och bank**

**1 316 140**

**792 353**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 854 227**

**1 305 452**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**98 138 143**

**100 823 049**

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

**Summa bundet eget kapital**

**500 000**

**500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 446 061

12 401 379

Årets resultat

1 047 555

1 044 682

**Summa fritt eget kapital**

**14 493 616**

**13 446 061**

**Summa eget kapital**

**14 993 616**

**13 946 061**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

245 000

445 000

**Summa obeskattade reserver**

**245 000**

**445 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

23 280 000

Skulder till koncernföretag

8

4 464 037

4 358 112

Övriga skulder

427 836

442 218

**Summa långfristiga skulder**

**4 891 873**

**28 080 330**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

77 229 148

57 487 548

Leverantörsskulder

82 295

171 647

Övriga skulder

7 699

1 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

688 512

690 575

**Summa kortfristiga skulder**

**78 007 654**

**58 351 658**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**98 138 143**

**100 823 049**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader	832 306	895 890
Underhållskostnader	827 408	546 320
Tomträttsavgälder	565 820	565 820
Fastighetsskatt	22 040	22 040
Övriga fastighetskostnader	99 058	11 517
	<b>2 346 632</b>	<b>2 041 587</b>

### Not 3 Ränteintäkter från koncernbolag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna ränta	35 625	123 150
	<b>35 625</b>	<b>123 150</b>

### Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 586 701	2 173 828
Ränta på mellanhavanden inom koncernen	105 925	121 110
	<b>2 692 626</b>	<b>2 294 938</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 830 558	106 830 558
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 830 558</b>	<b>106 830 558</b>
Ingående avskrivningar	-10 861 111	-9 792 805
Årets avskrivningar	-1 068 306	-1 068 306
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 929 417</b>	<b>-10 861 111</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 901 141</b>	<b>95 969 447</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 777 000	73 777 000
Taxeringsvärden mark	31 427 000	31 427 000
	<b>105 204 000</b>	<b>105 204 000</b>

Nytt taxeringsvärde fr.o.m. år 2022.

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 548 150	6 605 000
Tillkommande fordringar	35 625	123 150
Avgående fordringar	-2 201 000	-3 180 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 382 775</b>	<b>3 548 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 382 775</b>	<b>3 548 150</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
Förfaller inom 5 år	77 229 148	80 767 548
Kortfristig del av långfr skuld	-77 229 148	-57 487 548
	<b>0</b>	<b>23 280 000</b>

### Not 8 Skulder till moderföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till moderföretag	4 464 037	4 358 112
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 464 037</b>	<b>4 358 112</b>

### Not Definition nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning i tomträtten Malmö Finn 1	97 500 000	97 500 000
	97 500 000	97 500 000

### Not Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Br Roth Fastigheter Holding AB org.nr 556824-7885.

Malmö 2025-04 - 25



Rikard Roth



Sophia Roth

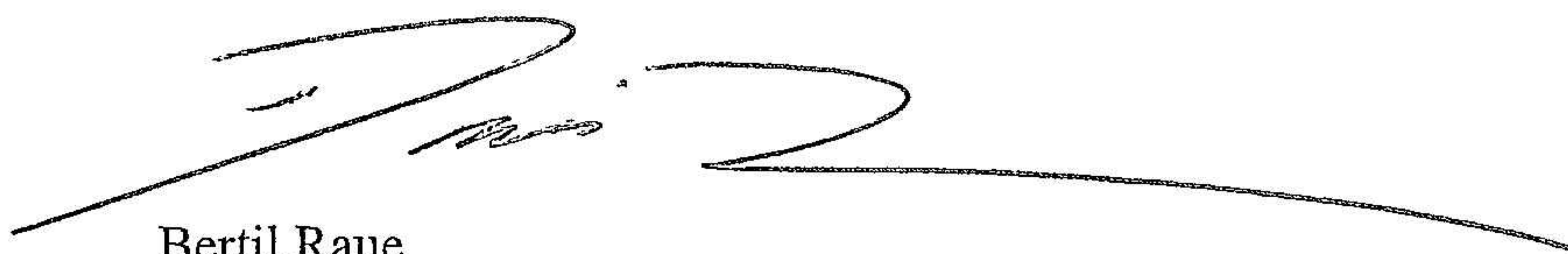


Stefan Klemt



Mats-Olov Åsemo

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25



Bertil Raue  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Br Roth Fastigheter Finn 1 AB  
 Org.nr. 556728-2230

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Br Roth Fastigheter Finn 1 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Br Roth Fastigheter Finn 1 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Br Roth Fastigheter Finn 1 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 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 revisions sed 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 Br Roth Fastigheter Finn 1 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 ledamöter 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 Br Roth Fastigheter Finn 1 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.

Malmö den 25/4-25

  
Bertil Raue

Auktoriserad revisor