

Årsredovisning för
Brändåsen Fastighetsbolag AB
559197-0230
Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brändåsen Fastighetsbolag AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-05-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Stockholm, 2025-05-30



Martin Lindqvist

Årsredovisning för
Brändåsen Fastighetsbolag AB
559197-0230

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning och Rapport över totalresultat	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brändåsen Fastighetsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt Flerårsöversikt (Tkr)	Belopp i Tkr				
	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	12 407	11 388	10 265	10 138	6 132
Driftsöverskott	11 636	10 713	9 876	9 827	6 085
Förvaltningsresultat	-2 636	-2 202	-243	-625	505
Årets resultat	-9 263	-2 325	-1 114	-4 456	-544
Marknadsvärde fastigheter (Mdkr)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Uthyrningsgrad %	100	100	100	100	100
Soliditet (%)	-	1	1,9	2,6	1,7

Definitioner: 18

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Brändåsen Fastighetsbolag AB 559197-0230 med säte i Stockholm ägs till 100 % av Propulus II Holding AB, org-nr 559239-0289, med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolaget i den största koncernen som Brändåsen Fastighetsbolag AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB, org-nr 559378-1700, med säte i Stockholm.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, som beskrivs nedan. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Företaget arbetar löpande med att identifiera och förebygga de identifierade riskernas påverkan på verksamheten. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika risker.

Fastigheternas värde

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar. Värdering av företagets förvaltningsfastigheter sker årligen och påverkas av ett antal olika faktorer. Faktorer som påverkar marknadsvärdet är vakansgrad, hyresavtalsändringar, omvärldsfaktorer samt ränteläget. Företaget använder sig utav kvartalsvis externa värderingar för att tillgodose en så korrekt värdering som möjligt. Sjunkande marknadsvärden kan påverka bolagets resultat.

Hysesintäkter

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som företaget äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyrorna. Företaget arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalslängder för att minska risken.

Kreditrisk

Utgörs av risk att företaget påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Företaget hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprovning.

Ränterisk

Utgörs av risken för ökning av räntenivåer vilket påverkar bolagets räntekostnader negativt. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en

2025060908540

optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken. Hanteringen av finansiella risker genomförs i samband med förvärv och affärsplanering. Bolaget hanterar ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Bolaget finansieras med eget kapital och genom extern lånefinansiering. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Bolaget arbetar aktivt med översyn av sin finansiering för att hantera dessa risker.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att ej kunna fullgöra sina betalningsåtaganden eller andra åtaganden som kräver likvida medel. Risken hanteras genom att bolaget alltid ska inneha en viss minsta likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Bolaget har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	9 263 868
Årets resultat	-9 262 777
Totalt	<u>1 091</u>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	<u>1 091</u>
Summa	1 091

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning och Rapport över totalresultat

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	3,4	12 407	11 388
Övriga rörelseintäkter		2	-
Fastighetskostnader	5	-773	-675
Driftsöverskott		11 636	10 713
Administrationskostnader		-541	-564
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 518	-5 518
Finansiella intäkter	6	58	45
Finansiella kostnader	7	-8 271	-6 878
Förvaltningsresultat		-2 636	-2 202
Bokslutsdispositioner	8	-6 877	1 984
Resultat före skatt		-9 513	-218
Skatt på årets resultat	9	250	-2 107
Årets resultat		-9 263	-2 325
Övrigt totalresultat		-	-
Summa årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-9 263	-2 325

2025060908542

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	123 309	128 827
Summa materiella anläggningstillgångar		123 309	128 827
Summa anläggningstillgångar		123 309	128 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		29 995	13 409
Övriga fordringar		1	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	779	1 042
Summa kortfristiga fordringar		30 775	14 635
Kassa och bank		2 586	1 255
Summa omsättningstillgångar		33 361	15 890
SUMMA TILLGÅNGAR		156 670	144 717

2025060908543

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 264	2 834
Årets resultat		-9 263	-2 325
Summa fritt eget kapital		1	509
Summa eget kapital		51	559
Obeskattade reserver	13		
Akkumulerade överavskrivningar		-	-
Periodiseringsfonder		-	900
Summa obeskattade reserver		-	900
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		441	691
Summa avsättningar		441	691
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		145 430	137 195
Summa långfristiga skulder		145 430	137 195
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15	62
Skulder till koncernföretag		7 777	136
Övriga skulder		1 306	2 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 650	2 473
Summa kortfristiga skulder		10 748	5 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 670	144 717

2025060908544

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	1 634	1 684
Aktieägartillskott, erhållna		1 200	1 200
Årets resultat och övrigt totalresultat		-2 325	-2 325
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	509	559
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	509	559
Aktieägartillskott, erhållna		8 755	8 755
Årets resultat och övrigt totalresultat		-9 263	-9 263
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	1	51

Antal stamaktier: 50 000

2025060908545

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-9 513	-218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		12 853	10 411
Betald inkomstskatt		-	-298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 340	9 895
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-16 140	-2 288
Ökning/Minskning av rörelseskulder		5 376	2 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 424	10 367
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		8 755	1 200
Nettoförändring koncernmellanhavanden		-	-11 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 755	-10 649
Årets kassaflöde		1 331	-282
Likvida medel vid årets början		1 255	1 537
Likvida medel vid årets slut		2 586	1 255

Noter till kassaflödesanalysen

Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Överavskrivningar	-	-560
Förändring obeskattade reserver	-900	-
Räntekostnader	8 235	6 877
Avskrivningar	5 518	5 518
Koncernbidrag	-	-1 424
	12 853	10 411

Bolaget har under räkenskapsårets erhållit ränteintäkter om 58 TSEK (45 TSEK) samt betalat räntekostnader om 36 TSEK (1 TSEK).

2025060908546

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Denna årsredovisning omfattar Brändåsen Fastighetsbolag AB, organisationsnummer 559197-0230. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolagets övergripande moderbolag i den största koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Prisma Properties AB, org-nr 559378-1700.

Nya IFRS Standarder

Nya IFRS Standarder Med start från första januari 2024, finns det ändringar i IFRS Redovisningsstandard IAS 1 Utformning av Finansiella rapporter som ska börja tillämpas. Ändringar i IAS 1 förtydligar kriterierna för att avgöra om en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, reglering av en skuld, samt inför ytterligare upplysningskrav, särskilt för långfristiga skulder som härrör från lånearrangemang som är förenade med kovenanter under nästkommande tolvårsperiod.

Tillämpade regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

Förändringar i regelverk

Omarbetningar av befintliga regelverk samt godkända nya standarder bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

Värderingsprinciper m m

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

Intäkter

Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med tillträdesdagen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna

2025060908547

tidigare tidpunkt Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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 respektive 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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på temporära skillnader mellan tillgångens bokförda värde och skattemässiga värde. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas till bruttobelopp i balansräkningen respektive resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet klassificeras som en förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheternas förvärvstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den framtida ekonomiska nytta som är förknippad med åtgärden tillfaller företaget Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll redovisas i resultaträkningen den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Bolaget skriver av anläggningstillgångar enligt bedömd nyttjandeperiod inom nedan intervall:

Byggnader - 50 år

Byggnadsinventarier - 3-10 år

Hyresgästpassning - enligt hyresgästkontraktets avtalstid

Markanläggningar -20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier med bedömd nyttjandeperiod om maximalt 3 år samt till ett värde om ett halvt prisbasbelopp, kostnadsförs direkt.

Finansiella instrument

Generella principer

Bolaget har valt att ej tillämpa IFRS 9 i sin helhet utan följer de delar som är i enlighet med RFR 2 samt IFRS 7.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett

nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Bolaget innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument Värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyses- och kundfordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Fordringar och skulder hos koncernföretag/dotterföretag

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som långfristiga fordringar under rubriken *Finansiella anläggningstillgångar*. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som kortfristiga fordringar under rubriken *Omsättningstillgångar*.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. Likvida medel består normalt av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Övriga skulder

Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura eller annan form av betalningsunderlag ännu inte mottagits. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar föremål för nedskrivningsprövning enligt IFRS 9

Nedskrivning av omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar (exkluderat de som anges under rubrik nedan) prövas enligt principen i IFRS 9 om nedskrivningsprövning samt förlustriskreservering. Då den koncern som bolaget ingår i tillämpar principen så kommer eventuell förlustriskreserv som identifierats i koncernen avseende bolagets tillgångar att redovisas i bolagets redovisning. Eventuell nedskrivning redovisas i bolagets resultat.

Koncerninterna fordringar

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolagets fordringar på dess koncernföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Övriga finansiella tillgångar

Nedskrivning av övriga finansiella tillgångar (exkluderat de som anges under rubrik ovan samt Aktier i

dotterföretag och Derivatinstrument, beskrivna nedan) prövas vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen redovisas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningen redovisas i bolagets resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i bolagets resultat. Till de kriterier som bolaget använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Skall tilläggas att om sådana finansiella tillgångar omfattas av koncernens (i vilket bolag ingår) nedskrivningsprövning och att det där identifierats ett nedskrivningsbehov så kommer detta beaktas i bolagets redovisning.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i bolagets finansiella rapporter i den period då utdelningen fastslagits av årsstämman.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget tillämpar alternativregeln dvs samtliga erhållna samt mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas som ökning av Andelar i dotterföretag i givande företag samt som ökning av Eget kapital i mottagande bolag.

Leasingavtal

Bolaget kostnadsför leasingutgifter linjärt över leasingperioden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar men upplysning om verkligt värde lämnas. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har

bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna i ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår i not.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyresintäkter	12 234	11 322
Vidarefakturering	173	66
Summa	12 407	11 388

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	andel av totalt (%)
2025	9 952	34
2026	6 394	22
2027	2 370	8,1
2028	1 740	5,9
2029 och senare	8 795	30
Summa	29 251	100

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader	-361	-286
Fastighetsskatt	-389	-389
Övriga fastighetskostnader	-23	0
Summa	-773	-675

Not 6 Finansiella intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	58	45
Summa	58	45

2025060908551

Not 7 Finansiella kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 235	-6 877
Räntekostnader, externa	-36	-1
Summa	-8 271	-6 878

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
- Byggnader och mark	-	560
- Periodiseringsfond, årets återföring	900	-
- Koncernbidrag	-7 777	1 424
Summa	-6 877	1 984

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-1 416
Uppskjuten skatt	250	-691
	250	-2 107

Avstämning av effektiv skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-9 513		-218
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	1 960	20,6	45
Ej avdragsgilla kostnader		-1 485		-988
Förändring temporära skillnader byggnader		-469		-469
Schablonränta på periodiseringsfond		-5		-4
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter		249		-691
Redovisad effektiv skatt	-2,6	250	966,5	-2 107

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Ingående anskaffningsvärden fastighet	128 199	128 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden fastighet	128 199	128 199
Ingående avskrivningar fastighet	-19 539	-14 021
Årets avskrivningar	-5 518	-5 518
Utgående ackumulerade avskrivningar fastigheter	-25 057	-19 539
Utgående redovisat värde fastighet	103 142	108 660
<i>Mark och markanläggning</i>		
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggning	20 167	20 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 167	20 167
Utgående redovisat värde mark och markanläggning	20 167	20 167

2025060908552

Totalt redovisat värde fastighet och mark **123 309** **128 827**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde (Mdkr) **0,2** **0,2**

Verkliga värdet för bolagets fastighet, hänförligt till kategori 3 i verkligt värdehierarkin, baseras på värdering av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar.

Not 11 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Temporära skillnader på byggnader	441	691
	441	691
Ingående redovisat värde	691	691
Temporära skillnader avseende byggnader	-250	-
	441	691

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	779	1 042
	779	1 042

Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	-	-
Periodiseringsfonder, beskattningsår 2020	-	40
Periodiseringsfonder, beskattningsår 2022	-	860
	-	900

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyror och periodiserade hyresrabatter	1 643	1 617
Övriga upplupna kostnader	7	856
	1 650	2 473

2025060908553

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	105 915	105 915
Summa ställda säkerheter	105 915	105 915

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 091 kronor behandlas enligt följande:

	2024-12-31
Balanseras i ny räkning	1 091
	1 091

Not 17 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende management fee om 395 TSEK (357 TSEK) till:

Propulus Holding AB 395 TSEK (357 TSEK)

Bolaget har haft en kostnad avseende intern ränta om 8 235 TSEK (6 877 TSEK) till:

Propulus Holding AB 8 235 TSEK (6 877 TSEK)

Bolaget har en långfristig låneskuld om 128 453 TSEK (128 453 TSEK) till:

Propulus Holding AB 128 453 TSEK (128 453 TSEK)

Per 2024-12-31 föreligger leverantörsskulder om 0 TSEK (137 TSEK) till Propulus Holding AB.

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrningsbar yta

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats som påverkar årsredovisningen.

2025060908554

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Lindqvist Datum
Styrelseledamot

Fredrik Mässing Datum
Styrelseordförande

Johan Nielsen Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

2025060908555

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

MARTIN LINDQVIST

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brändåsen Fastighetsbolag AB

ada60f36-83f7-45e3-b8fd-2f7d69e47e3d - 2025-05-26 11:40:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a72cbd2d-e103-42c8-b938-f4695bceb744 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

JOHAN NIELSEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brändåsen Fastighetsbolag AB

2941362f-8fb2-4ff4-ae57-7cb248716287 - 2025-05-26 12:56:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0ab27845-92ce-413d-ad8a-b2980f076cdc - SE

Authority to sign - Asemavalluutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

FREDRIK MÄSSING

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brändåsen Fastighetsbolag AB

688347b2-abb2-4958-a47d-9a0834904694 - 2025-05-26 13:30:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 44785d25-f45b-4e96-b1f8-462e4af4e705 - SE

Authority to sign - Asemavalluutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GABRIEL NOVELLA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY

0f22ebc4-d9f3-454a-8cf0-76880cc1f303 - 2025-05-26 14:02:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2d5f93bf-723b-43d4-b9d1-52150bd10ba3 - SE

Authority to sign - Asemavalluutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavalluutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Shape the future
with confidence

2025060908557

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brändåsens fastighetsbolag AB, org.nr 559197-0230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brändåsens fastighetsbolag AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brändåsens fastighetsbolag AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brändåsens fastighetsbolag AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 12:16:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025060908559

Penneo dokumentnyckel: 89BU3-WQ80R-RM8PL-R6851-0WZ8J-280LO