20260226050 89

Årsredovisning

för

Brattberg Real Invest AB

556649-5023

Räkenskapsåret

2024–09–01 – 2025–08–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brattberg Real Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-02-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2026-02-24

Josefine Simpson

20260226050 90

Årsredovisning

för

Brattberg Real Invest AB

556649-5023

Räkenskapsåret

2024–09–01 – 2025–08–31

20260226050091

Styrelsen för Brattberg Real Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024–09–01 – 2025–08–31.

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

Information om verksamheten

Företaget bedriver förvaltning och uthyrning av egna fastigheter samt bostadsrätter i Uddevalla- samt Åre kommun, handel och förädling av ädelstenar, konsulting inom marknadsföring, finans och informationsstrategi, samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Uddevalla kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en brand inträffat i en av bolagets hyresfastigheter. Branden uppstod i en av lägenheterna och medförde utöver skador i den aktuella lägenheten även vissa följdskador på fastigheten.

Återställande- och renoveringsarbeten har pågått under året och fortsätter efter balansdagen. Händelsen har påverkat årets resultat negativt, främst genom uteblivna hyresintäkter samt kostnader för reparation och återställande.

Bolaget har anmält skadan till försäkringsgivaren och räknar med att den ekonomiska skada som bolaget åsamkats ska komma att täckas av bolagets försäkringsskydd. Per balansdagen är det dock inte möjligt att göra en tillförlitlig beräkning avseende ersättningens storlek, varför någon försäkringsersättning i enlighet med K3 regelverkets 21 kap inte kunnat redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Angus Simpson	500	500
Josefine Simpson	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 610	1 796	1 909	1 713
Resultat efter finansiella poster	-634	3 029	-554	-528
Soliditet (%)	23,5	26,3	10,1	11,9

20260226050 92

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 986 542	2 732 560	**4 819 102**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 732 560	-2 732 560	**0**
Årets resultat			-431 131	**-431 131**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**4 719 102**	**-431 131**	**4 387 971**

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 600 000 (2 600 000)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 719 103
årets förlust	-431 131
	4 287 972
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 287 972
	4 287 972

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

20260226050 93

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 609 742	1 796 388
Övriga rörelseintäkter	1	0	3 602 050
		1 609 742	**5 398 438**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 134 152	-1 034 432
Övriga externa kostnader		-144 150	-173 701
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 257	-294 776
		-1 579 559	**-1 502 909**
Rörelseresultat		**30 183**	**3 895 529**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 595	-866 934
		-664 596	**-866 896**
Resultat efter finansiella poster		**-634 413**	**3 028 633**
Bokslutsdispositioner		190 000	-190 000
Resultat före skatt		**-444 413**	**2 838 633**
Skatt på årets resultat	2	13 282	-106 073
Årets resultat		**-431 131**	**2 732 560**

20260226050 94

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	17 435 678	17 730 456
Inventarier, verktyg och installationer	4	25 917	0
		17 461 595	**17 730 456**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 050 000	1 050 000
		1 050 000	**1 050 000**
Summa anläggningstillgångar		**18 511 595**	**18 780 456**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 465	13 075
Övriga fordringar		36 352	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 436	36 881
		90 253	**49 956**
Kassa och bank		52 386	52 533
Summa omsättningstillgångar		**142 639**	**102 489**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 654 234**	**18 882 945**

20260226050 95

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 719 103	1 986 542
Årets resultat		-431 131	2 732 560
		4 287 972	**4 719 102**
Summa eget kapital		**4 387 972**	**4 819 102**
Obeskattade reserver		0	190 000
Avsättningar	6		
Uppskjuten skatteskuld		610 255	623 537
Summa avsättningar		**610 255**	**623 537**
Långfristiga skulder	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		9 960 332	10 212 945
Övriga skulder		2 423 000	1 846 000
Summa långfristiga skulder		**12 383 332**	**12 058 945**
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		261 780	261 780
Leverantörsskulder		61 616	94 015
Aktuella skatteskulder		112 629	116 316
Övriga skulder		2 263	23 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		834 387	695 415
Summa kortfristiga skulder		**1 272 675**	**1 191 361**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 654 234**	**18 882 945**

20260226050 96

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stomme	1%
Byggnader - Tak	3%
Byggnader - Stam	2%
Byggnader - Fönster	3%
Byggnader - Fasad	3%
Byggnader - Elledning	2%
Byggnader - Ventilation	4%
Byggnader - Värme	4%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

20260226050097

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

20260227605098

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Resultat vid försäljning fastighet	0	3 602 050
	0	**3 602 050**

Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	119 140
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 282	-13 067
Totalt redovisad skatt	**-13 282**	**106 073**

Avstämning av effektiv skatt

		2024-09-01 -2025-08-31		2023-09-01 -2024-08-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-444 413		2 838 633
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	91 549	20,60	-584 758
Ej avdragsgilla kostnader		-149		-291
Ej skattepliktiga intäkter		46		0
Intäkter som skall tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet		-767		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				479 191
Övrigt				12 852
Förändring uppskjuten skatt		13 282		0
Temporära skillnader avseende bokfört och skattemässigt värde på fastigheterna		-13 282		-13 067
Skattemässigt underskott		-77 396		0
Redovisad effektiv skatt	**2,99**	**13 283**	**3,74**	**-106 073**

20260227605099

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 745 096	21 677 221
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 932 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 745 096**	**19 745 096**
Ingående avskrivningar	-2 014 640	-2 252 534
Försäljningar/utrangeringar	0	532 670
Årets avskrivningar	-294 778	-294 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 309 418**	**-2 014 640**
Utgående redovisat värde	**17 435 678**	**17 730 456**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	440 876	440 876
Inköp	32 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**473 272**	**440 876**
Ingående avskrivningar	-440 876	-440 876
Årets avskrivningar	-6 479	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-447 355**	**-440 876**
Utgående redovisat värde	**25 917**	**0**

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 050 000	1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 050 000**	**1 050 000**
Utgående redovisat värde	**1 050 000**	**1 050 000**

Not 6 Avsättningar

	2025-08-31	2024-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	623 537	636 604
Årets avsättningar	-13 282	-13 067
	610 255	**623 537**

20260226051 00

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år från balansdagen	8 913 212	9 165 825
	8 913 212	**9 165 825**

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 222 112 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 960 332	10 212 945
	9 960 332	**10 212 945**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	261 780	261 780
	261 780	**261 780**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	11 587 000	11 587 000
Andra ställda säkerheter	1 050 000	1 050 000
	12 637 000	**12 637 000**

20260226051 01

Årsredovisningen beslutades 2026-02-04

Uddevalla den 2026-02-04

Josefine Simpson
Ordförande

Angus Simpson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-24

Jonas Edvinsson
Auktoriserad revisor

WESTRA REVISIONER

20260226051 02

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brattberg Real Invest AB
Org.nr 556649-5023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brattberg Real Invest AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brattberg Real Invest ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 Brattberg Real Invest AB enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

WESTRA REVISIONER

20260226051 03

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Brattberg Real Invest AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brattberg Real Invest AB enligt god revisorssed 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.

WESTRA REVISIONER

20260226051 04

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning
Vid flertalet tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalts för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Uddevalla 2026-02-24

Jonas Edvinsson
Auktoriserad revisor