

Årsredovisning
för
Brandtornet Holding AB
556351-7100

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-15.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jakob Erik Viking Nilforsen, Styrelseledamot
2026-04-27

Styrelsen och verkställande direktören för Brandtornet Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och konsultverksamhet inom byggbranschen i Jönköping samt förvaltning av dotterbolag och kapital från koncernens likviditet.

Marknad och försäljning: Under 2025 har koncernen upplevt fortsatt stor efterfrågan på bostäder och står stark med centralt belägna fastigheter. Vakansgraden för koncernens bostäder uppgick till 0%. I takt med att lågkonjunkturen verkar ha bottenat och många verksamheter har frångått distansarbetet som ökade i samband med pandemin, har efterfrågan på kommersiella lokaler ökat. Under 2025 uppgick vakansgraden för koncernens kontor uppgick till 3,2%.

Under 2025 har marknaden sett en rekordstor skillnad mellan konsumenternas upplevda inflation och den reella inflationen. Detta har främst drabbat detaljhandeln och restaurangbranschen som kämpat mot en avvaktande konsumtionstakt hos konsumenterna. Under året har några hyresgäster erhållit rabatter men koncernen har bibehållit en vakansgrad på 0%.

Investeringar: Under 2025 togs ett efterlängtat första spadtag för Kv. Grävlingen. Projektet innefattar 191 lägenheter, ca 400 kvm kommersiella lokaler samt ett underjordiskt garage om 69 parkeringsplatser på en av Jönköpings mest centrala tomter. Beräknad färdigställning är till sommaren 2027.

Under året har koncernen även blivit markägare till KV. Preussen 27 och initierat en entreprenadupphandling. Kv. Preussen kommer att innefatta 97 lägenheter, 1 kommersiell lokal samt ett underjordiskt garage om 40 platser. Beräknad färdigställning är till årsskiftet 2028/2029.

Organisation: Mot bakgrund av koncernens planerade tillväxt har organisationen framtidssäkrats genom tre nyrekryteringar.

Finansiering: I samband med beslutet att uppföra KV. Grävlingen och KV. Preussen har koncernen upptagit ny extern finansiering inom finansieringspolicyns gränser.

Risker och osäkerhetsfaktorer: Koncernen påverkas av risker kopplade till geopolitiska osäkerheter, vilket kan påverka ränteläge, kostnadsnivåer och efterfrågan.

I den kommersiella portföljen finns verksamheter som anses vara särskilt utsatta för ökade finansieringskostnader och även ett förändrat konsumentbeteende. Det medför risk för ökade vakanser. Avseende koncernens finansiering bedöms kostnaden för räntor och derivat stiga. Under året har två ränteswapar förnyats och en ny swap har tecknats med en forwardstart för att räntesäkra Kv. Grävlingen. Vidare är det svårt att estimerar kostnadsutvecklingen för taxebundna kostnader. Stor vikt kommer fortsatt att läggas vid energieffektiviseringsarbetet.

Framtida utveckling Under året har fokus lagts på framtidssäkring av IT-infrastruktur, affärssystem och kompetensförsörjning. En kundundersökning genomfördes under året vilket gav goda insikter. Fokus framåt kommer att ligga på att initiera ett strategiarbete kopplat till ESG-frågor och även insikterna från kundundersökningen.

Vidare ämnar koncernen att fortsätta återinvestera i fastigheterna och i Jönköpings utveckling.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

I takt med att koncernen växer i omfattning ökar behovet av koncerngemensamma tjänster och arbeten varför intäkterna ökat i jämförelse med föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 015	4 873	4 670	4 623
Resultat efter finansiella poster	20 708	23 415	19 730	427 418
Soliditet (%)	83,8	95,6	94,7	92,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	480 415 492	23 548 436	504 563 928
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 650 000		-2 650 000
Balanseras i ny räkning			23 548 436	-23 548 436	0
Årets resultat				20 707 815	20 707 815
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	501 313 928	20 707 815	522 621 743

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	501 313 928
årets vinst	20 707 815
	522 021 743
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 572 000
i ny räkning överföres	520 449 743
	522 021 743

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		14 014 912	4 873 339
Övriga rörelseintäkter		0	122 654
Summa rörelseintäkter		14 014 912	4 995 993
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 344 707	-2 444 675
Personalkostnader	2	-9 120 718	-7 675 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 960	-221 960
Övriga rörelsekostnader		-96 032	0
Summa rörelsekostnader		-11 783 417	-10 341 990
Rörelseresultat		2 231 495	-5 345 997
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	15 200 000	12 500 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 339 986	677 820
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 889 853	15 683 987
Resultat av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-93 660	-97 882
Räntekostnader		-1 859 859	-2 814
Summa finansiella poster		18 476 320	28 761 111
Resultat efter finansiella poster		20 707 815	23 415 114
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		0	133 322
Summa bokslutsdispositioner		0	133 322
Resultat före skatt		20 707 815	23 548 436
Årets resultat		20 707 815	23 548 436

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	425 260	647 220
Summa materiella anläggningstillgångar		425 260	647 220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	486 047 750	475 491 750
Fordringar hos koncernföretag	6	85 000 000	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	2 183 924	2 183 924
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 910 173	3 910 173
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	19 518 349	26 100 000
Andra långfristiga fordringar		937 248	1 033 280
Summa finansiella anläggningstillgångar		597 597 444	508 719 127
Summa anläggningstillgångar		598 022 704	509 366 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 541 163	13 202 264
Övriga fordringar		1 781 397	1 358 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		358 646	268 160
Summa kortfristiga fordringar		18 681 206	14 829 064
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		360 780	454 440
Summa kortfristiga placeringar		360 780	454 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 604 439	256 347
Summa kassa och bank		6 604 439	256 347
Summa omsättningstillgångar		25 646 425	15 539 851
SUMMA TILLGÅNGAR		623 669 129	524 906 198

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Reservfond

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

600 000

600 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

501 313 928

480 415 491

Årets resultat

20 707 815

23 548 436

Summa fritt eget kapital

522 021 743

503 963 928

Summa eget kapital

522 621 743

504 563 928

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

85 000 000

0

Övriga skulder

12 000 000

18 000 000

Summa långfristiga skulder

97 000 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

309 640

257 154

Skulder till koncernföretag

1 103 488

500 000

Övriga skulder

2 031 474

965 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

602 783

619 134

Summa kortfristiga skulder

4 047 386

2 342 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

623 669 129

524 906 198

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:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 3-5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	13	11

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Utdelning	0	3 000 000
Anticiperad utdelning	15 200 000	9 500 000
	15 200 000	12 500 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 448 541	1 997 441
Inköp	0	463 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-11 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 448 541	2 448 541
Ingående avskrivningar	-1 801 321	-1 591 261
Försäljningar/utrangeringar	0	9 300
Årets avskrivningar	-221 960	-219 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 023 281	-1 801 321
Utgående redovisat värde	425 260	647 220

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 491 750	463 541 750
Lämnade aktieägartillskott	10 556 000	11 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 047 750	475 491 750
Utgående redovisat värde	486 047 750	475 491 750

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	85 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 000 000	0
Utgående redovisat värde	85 000 000	0

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 183 924	1 854 209
Inköp	0	329 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 183 924	2 183 924
Utgående redovisat värde	2 183 924	2 183 924

Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 934 173	6 934 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 934 173	6 934 173
Ingående nedskrivningar	-3 024 000	-3 024 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 024 000	-3 024 000
Utgående redovisat värde	3 910 173	3 910 173

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 100 000	26 100 000
Försäljningar	-6 581 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 518 349	26 100 000
Utgående redovisat värde	19 518 349	26 100 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Styrelsen bedömer att det inte finns några eventualförpliktelser.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Generell borgen för andra koncernföretag	9 600 000	0
	9 600 000	0

Not 12 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Jönköping

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Nilforsen
Lennart Nilforsen
Ordförande
2026-04-15

Michael Nilforsen
Michael Nilforsen

2026-04-15

Joachim Nilforsen
Joachim Nilforsen

2026-04-15

Jonathan Nilforsen
Jonathan Nilforsen

2026-04-15

Jakob Nilforsen
Jakob Nilforsen
Verkställande direktör
2026-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

Grant Thornton Sweden AB

Klas Lagerqvist
Klas Lagerqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brandtornet Holding AB, Org.nr. 556351-7100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brandtornet Holding AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brandtornet Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Brandtornet Holding 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brandtornet Holding AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brandtornet Holding 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 15 april 2026

Grant Thornton Sweden AB

Klas Lagerqvist
Klas Lagerqvist

Auktoriserad revisor