

Årsredovisning

för

Brinova S-ärlan 3 AB

556775-4642

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova S-ärlan 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg 2023-05-23



Per Johansson

Årsredovisning
för
Brinova S-ärlan 3 AB
556775-4642

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova S-ärlan 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sädesärlan 3 i Eslöv. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av bostäder.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 182 tkr (371 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året främst påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Sedvanliga risker och osäkerheter finns i bolaget såsom ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk samt hantering av kapital. Ytterligare information återfinns i not för finansiell riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Landskronavägen 23, 252 32 i Helsingborg.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 9 027 | 8 946 | 8 884 | 8 653 | 8 584 |
| Rörelseresultat | 5 371 | 5 667 | 5 565 | 5 400 | 5 522 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 619 | 3 652 | 3 524 | 3 100 | 3 208 |
| Eget kapital | 147 | 1 546 | 6 469 | 6 459 | 6 706 |
| Balansomslutning | 131 962 | 119 055 | 119 953 | 121 200 | 122 503 |
| Soliditet (%) | 0,1 | 1,3 | 5,4 | 5,3 | 5,5 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 745 797 |
| årets förlust | -698 768 |
| | 47 029 |

| | |
|---|--------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 47 029 |
|---|--------|

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | | |
| Hysesintäkter | | 8 759 302 | 8 709 849 |
| Serviceintäkter | | 267 966 | 236 528 |
| | | 9 027 268 | 8 946 377 |
| Fastighetskostnader | 2 | | |
| Drifts- och underhållskostnader | | -1 716 326 | -1 510 061 |
| Driftsnetto | | 7 310 942 | 7 436 316 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -17 697 | 1 808 |
| Avskrivningar och återföring av nedskrivning av anläggningstillgångar | 8 | -1 236 790 | -1 234 511 |
| Bruttoresultat | | 6 056 454 | 6 203 613 |
| Central administration | 2, 3, 12 | -685 921 | -536 828 |
| Rörelseresultat | | 5 370 533 | 5 666 785 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 149 094 | 89 722 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -2 901 128 | -2 104 798 |
| | | -2 752 033 | -2 015 076 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 618 500 | 3 651 709 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -3 059 545 | -3 307 634 |
| Resultat före skatt | | -441 045 | 344 075 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -257 723 | -267 714 |
| Årets resultat | | -698 768 | 76 361 |

ank=20230605;2023060703751

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 | 117 990 144 | 119 044 559 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 0 | 0 |
| | | 117 990 144 | 119 044 559 |
| Summa anläggningstillgångar | | 117 990 144 | 119 044 559 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | 11 | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 11 166 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 13 540 424 | 0 |
| Övriga fordringar | | 8 985 | 10 688 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 44 786 | 0 |
| | | 13 605 361 | 10 688 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 605 361 | 10 688 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 131 595 506 | 119 055 247 |

ank=20230605;2023060703752

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 745 797 | 1 369 436 |
| Årets resultat | | -698 768 | 76 361 |
| | | 47 029 | 1 445 797 |
| Summa eget kapital | | 147 029 | 1 545 797 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 917 881 | 660 158 |
| Summa avsättningar | | 917 881 | 660 158 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 14, 15 | 128 427 828 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 128 427 828 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 14, 15 | 1 215 204 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 98 990 | 73 872 |
| Skulder till koncernföretag | 12 | 0 | 116 025 894 |
| Övriga skulder | | 3 551 | 2 706 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 785 022 | 746 821 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 102 767 | 116 849 292 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 131 595 506 | 119 055 247 |

Rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 100 000 | 6 369 436 | 6 469 436 |
| Utdelning | | -5 000 000 | -5 000 000 |
| Årets resultat | | 76 361 | 76 361 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 100 000 | 1 445 797 | 1 545 797 |
| Utdelning | | -1 200 000 | -1 200 000 |
| Aktieägartillskott | | 500 000 | 500 000 |
| Årets resultat | | -698 768 | -698 768 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 000 | 47 029 | 147 029 |

ank=20230605;2023060703754

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 17 | 2 618 500 | 3 651 709 |
| Avskrivningar | | 1 279 354 | 1 277 075 |
| Nedskrivningar | | -42 564 | -42 564 |
| Betald skatt | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 3 855 290 | 4 886 220 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -13 961 435 | 34 080 |
| Förändring av rörelseskulder | | -115 594 967 | 3 758 084 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -125 701 112 | 8 678 384 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -182 375 | -370 750 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -182 375 | -370 750 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 130 200 000 | 0 |
| Amortering av låneskulder | | -556 968 | 0 |
| Utbetald utdelning | | -1 200 000 | -5 000 000 |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 059 545 | -3 307 634 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 500 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 125 883 487 | -8 307 634 |
| Årets kassaflöde | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 0 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att bolagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömningar som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning, anges under uppskattningar och bedömningar.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Under året nya och ändrade IFRS, såsom de är gällande i RFR 2, har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats vilka träder i kraft 2023 och senare.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Ovan bedöms påverka bolagets finansiella rapporter genom att textmängden hänförligt till bolagens beskrivning av redovisningsprinciperna kommer att reduceras.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av kovenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal enligt IFRS 16 Leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Intäkter från avtal med kunder

Bolaget redovisar en intäkt när bolaget uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att bolaget ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren 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. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation krävs för att erhålla offentliga bidrag, intäktsförs bidragen då villkoren för att erhålla bidragen är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad företaget har erhållit eller kommer att erhålla.

Redovisning av leasing

Rådet för finansiell rapportering har infört undantag avseende IFRS 16 för redovisning i juridisk person. Bolaget tillämpar detta undantag. Undantaget anger att samtliga leasingavtal får redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som

erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som ökning av fritt eget kapital. Hos givaren aktiveras aktieägartillskott som aktier och andelar.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, förutom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Bolagsledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När skäl föreligger görs avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och lagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största del är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på tillgångsslag. Detta görs endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Övriga former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra materiella anläggningstillgångar, görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, enligt följande:

| | |
|---------------------|-------|
| Byggnader | 1% |
| Ombyggnader | 1-50% |
| Byggnadsinventarier | 20% |
| Markanläggningar | 5-10% |
| Markinventarier | 20% |

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde i de fall då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom nettot mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet av tillgången och redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt, alternativt övrig rörelsekostnad beroende på utfallet.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde kan skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utträngning av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på marknadsvärderingen av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

Värdeintervall 1 - I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde

Värdeintervall 2 - Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde

Värdeintervall 3 - Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar

Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för pågående projekt för ombyggnationer samt pågående projekt för nybyggnationer i förvaltningsfastigheter som ännu inte slutförts och tagits i bruk.

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet möjligen inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning huruvida behov av återföring föreligger eller inte.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i juridisk person, utan tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, fordringar på koncernföretag, vissa övriga fordringar, upplupna intäkter samt kassa och bank.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten med tillämpning av effektivräntemetoden. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar är fordringar som ska betalas av hyresgäster och kunder för erhållna varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. I de fall betalning förväntas inkomma inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre), klassificeras fordringarna som omsättningstillgångar. I de fall betalning förväntas inkomma efter ett år eller senare, klassificeras fordringarna istället som anläggningstillgångar. Hyses- och kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reservering för kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang och redovisas i resultaträkningen. Kreditförluster konstateras när det inte längre finns någon förväntan att erhålla betalning, efter att aktiva åtgärder för att erhålla betalning har genomförts.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Bolaget är ansluten till koncernens Cash Pool-struktur varför kassa/bank är en kortfristig skuld/fordran till koncernföretag.

Avsättningar

En avsättning redovisas med hänsyn till ett formellt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse där det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). I de fall betalning ska erläggas efter ett år eller senare, klassificeras skulden istället som långfristig skuld.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Intäkter | | |
| Hysesintäkter | 8 759 302 | 8 709 849 |
| Serviceintäkter | 267 966 | 236 528 |
| | 9 027 268 | 8 946 377 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter | | |
| Driftskostnader | -826 290 | -786 427 |
| Reparation och underhåll | -335 950 | -141 735 |
| Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn | -488 322 | -520 515 |
| Övriga externa kostnader | -65 764 | -61 384 |
| Central administration | -685 921 | -536 828 |
| | -2 402 247 | -2 046 889 |

Bolaget hyr endas ut bostäder enligt olika avtal. Framtida minimileasingavgifter specificeras inte på grund av den korta uppsägningstiden.

Not 3 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Ernst & Young AB har belastat moderbolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 149 085 | 89 722 |
| Övriga ränteintäkter | 9 | 0 |
| | 149 094 | 89 722 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -982 317 | -2 104 798 |
| Räntekostnader, låneskulder | -1 523 117 | 0 |
| Uppläggnings- och inteckningskostnader | -28 932 | 0 |
| Ränteutjämning inom koncernen | -366 762 | 0 |
| | -2 901 128 | -2 104 798 |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -3 059 545 | -3 307 634 |
| | -3 059 545 | -3 307 634 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -257 723 | -267 714 |
| Totalt redovisad skatt | -257 723 | -267 714 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -441 045 | | 344 075 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 90 855 | 20,60 | -70 879 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -348 580 | | -196 835 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 2 | | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | -58,43 | -257 723 | 77,81 | -267 714 |

ank=20230605;2023060703763

Not 8 Förvaltningsfastigheter

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 130 161 108 | 129 790 358 |
| Inköp | 182 375 | 322 375 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 0 | 48 375 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 130 343 483 | 130 161 108 |
| Ingående avskrivningar | -7 047 884 | -5 770 809 |
| Årets avskrivningar | -1 279 354 | -1 277 075 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 327 238 | -7 047 884 |
| Ingående nedskrivningar | -4 068 665 | -4 111 229 |
| Återförda nedskrivningar | 42 564 | 42 564 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -4 026 101 | -4 068 665 |
| Utgående redovisat värde | 117 990 144 | 119 044 559 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Redovisat värde | 117 990 144 | 119 044 559 |
| Verkligt värde | 184 000 000 | 187 000 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 91 600 000 | 72 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 17 154 000 | 18 474 000 |
| | 108 754 000 | 90 674 000 |
| Skattemässigt restvärde | 113 534 409 | 115 839 909 |
| | 113 534 409 | 115 839 909 |

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 7 736 tkr (7 700 tkr).

Verkligt värde:

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2022 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 4,0 % första året och därefter 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI samt en fast uppräkningsom 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2023, 2,5% för 2024

och därefter 2% årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100% av KPI. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Värdering till verkligt värde" återfinns förvaltningsfastigheter i nivå 3.

I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Uppskattningar och bedömningar" befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 3 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 130 200 tkr (121 100 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventualförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 0 | 0 |
| Under året nedlagda kostnader | 0 | 48 375 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -48 375 |
| Utgående nedlagda kostnader | 0 | 0 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 10 Uppskjuten skatt

2022-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | 0 | -917 881 | -917 881 |
| | 0 | -917 881 | -917 881 |

2021-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | 0 | -660 158 | -660 158 |
| | 0 | -660 158 | -660 158 |

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skulderna beräknas ej utnyttjas eller betalas inom tolv månader.

Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6% vilken är den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i bolaget är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras.

Not 11 Klassificering av finansiella instrument

Verkligt värde på de finansiella instrumenten är lika med det bokförda värdet. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Värdering till verkligt värde" återfinns finansiella instrument i nivå 2. För kortfristiga fordringar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 11 166 | 0 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 13 540 424 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 8 986 | 10 688 |
| Upplupna intäkter | 9 000 | 0 |
| | 13 569 576 | 10 688 |
| | | |
| Icke finansiella tillgångar | 118 025 930 | 119 044 559 |
| | | |
| Totala tillgångar enligt balansräkning | 131 595 506 | 119 055 247 |
| | | |
| Finansiella skulder | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 128 427 828 | 0 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 1 215 204 | 0 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 0 | 116 025 894 |
| Leverantörsskulder | 98 990 | 73 872 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 63 |
| Upplupna kostnader | 75 261 | 94 000 |
| | 129 817 283 | 116 193 829 |
| | | |
| Icke finansiella skulder | 1 631 194 | 1 315 621 |
| | | |
| Totala skulder enligt balansräkning | 131 448 477 | 117 509 450 |

Not 12 Transaktioner med närstående

Brinova Fastigheter AB äger 100% av aktierna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 36 % (36 %) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|---------------------|
| Fordringar och skulder närstående | | |
| Avräkningsförhållande | -2 559 545 | -3 307 634 |
| Cashpool | 16 132 816 | 9 115 267 |
| Upplupna kostnader | -90 043 | -35 370 |
| Upplupen räntefordran | 57 196 | |
| Upplupen ränteskuld | 0 | -735 657 |
| Kortfristiga koncernskulder | 0 | -121 062 500 |
| | 13 540 424 | -116 025 894 |

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 2,38 % (1,79 %).

Övrigt:

I separata noter finns upplysningar om
-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st (1 000 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr).

Not 14 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk:

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2022 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 1 299 tkr (1 211 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balansstidpunkten, av ett års

räntebetalningar, uppgår till 5 494 tkr (1 388 tkr). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 147 tkr (1 546 tkr).

De långsiktiga målen i koncernen är följande: belåningsgraden för fastigheterna ska maximalt uppgå till 60 procent, soliditet minst till 30 procent, räntetäckningsgrad maximalt 1,75 ggr och avkastning på eget kapital minst riskfri ränta på plus 7 procent.

Bolagets kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| Löptidsanalys 2022-12-31 | <1 år | 1-5 år | >5 år | Totalt |
|---------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 6 795 691 | 132 412 023 | 0 | 139 207 714 |
| Leverantörsskulder | 98 990 | 0 | 0 | 98 990 |
| Upplupna kostnader | 75 260 | 0 | 0 | 75 260 |
| | 6 969 941 | 132 412 023 | 0 | 139 381 964 |

| Löptidsanalys 2021-12-31 | <1 år | 1-5 år | >5 år | Totalt |
|---------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| Leverantörsskulder | 73 872 | 0 | 0 | 73 872 |
| Övriga kortfristiga skulder | 63 | 0 | 0 | 63 |
| Upplupna kostnader | 94 000 | 0 | 0 | 94 000 |
| Skulder till koncernföretag | 122 450 904 | 0 | 0 | 122 450 904 |
| | 122 618 839 | 0 | 0 | 122 618 839 |

Not 15 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,38 % (1,79 %), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Räntebärande skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 129 643 032 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 121 062 500 |
| | 129 643 032 | 121 062 500 |

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningskulder till koncernföretag, varvid de exkluderas i tabellen över förfallotider nedan.

Förfallotider

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen | 1 215 204 | 121 062 500 |
| Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen | 128 427 828 | 0 |
| | 129 643 032 | 121 062 500 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 260 | 0 |
| Förskottsbetalda hyror | 709 762 | 652 821 |
| Upplupna driftskostnader | 60 000 | 94 000 |
| | 785 022 | 746 821 |

Not 17 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 149 094 | 89 722 |
| Erlagd ränta | -3 649 789 | -1 865 635 |
| | -3 500 695 | -1 775 913 |

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

Not 18 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 130 200 000 | 121 100 000 |
| | 130 200 000 | 121 100 000 |

Not 19 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON 19600306-1915 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

2023-05-18 09:30:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MALIN ROSÉN 19681001-0600 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Ulrika Rosén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196810010600

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se
19681001-0600

2023-05-18 13:05:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FRIDA CARLSSON 19740617-4040 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA CARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406174040

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se
19740617-4040

2023-05-19 06:47:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

STEFAN SVENSSON 19671220-3931 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

2023-05-22 12:17:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20230605:2023060703771



Building a better
working world

ank=20230630;2023070308429

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova S-ärlan 3 AB, org.nr 556775-4642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova S-ärlan 3 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova S-ärlan 3 ABs finansiella ställning per den 31 December 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova S-ärlan 3 AB enligt god revisors sed 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 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 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.

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."

STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19671220xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-22 12:20:23 UTC



ank=20230630;2023070508431

Dokumentet är signerat med Penneo. Dokumentets identitet har lagrats och visas nedan.

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>