

**Årsredovisning**  
för  
**Oiger Brynäs 17:1 AB**  
559309-4864

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-07. 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:**

Eric Bergström, Styrelseledamot  
2024-05-20

Styrelsen för Oiger Brynäs 17:1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till JV 12 AB, org nr 559299-6788, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2023 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror, och stigande marknadsräntor. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (10 mån)
Nettoomsättning	10 755	7 180	0
Resultat efter finansiella poster	2 599	1 143	-10
Soliditet (%)	49,8	76,3	83,0

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25	121 218	278	<b>121 521</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-36 476		<b>-36 476</b>
Balanseras i ny räkning		278	-278	<b>0</b>
Årets resultat			-2 776	<b>-2 776</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>85 020</b>	<b>-2 776</b>	<b>82 269</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 019 616
årets förlust	-2 775 968
	<b>82 243 648</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 499 008
i ny räkning överföres	71 744 640
	<b>82 243 648</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Till grund för sitt förslag till utdelning har styrelsen enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen, med beaktande av 17 kap. 3 § andra och tredje styckena Aktiebolagslagen, bedömt bolagets likviditet, ekonomisk ställning i övrigt samt förmågan att på sikt infria sina åtaganden. Styrelsen har också tagit hänsyn till bolagets ställning i övrigt. Styrelsen har därvid tagit hänsyn till kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets ekonomiska ställning. Den föreslagna utdelningen begränsar inte bolagets investeringsförmåga eller likviditetsbehov. Sammanfattningsvis så bedömer styrelsen att den föreslagna utdelningen är väl avvägd med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker samt bolagets kapitalbehov.

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		10 755	7 180
Övriga rörelseintäkter		30	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 785</b>	<b>7 180</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-3 803	-2 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 050	-1 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 853</b>	<b>-4 293</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 932</b>	<b>2 887</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	252	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 585	-1 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 333</b>	<b>-1 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 599</b>	<b>1 143</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		-5 500	0
Förändring av periodiseringsfonder		125	-534
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 375</b>	<b>-534</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 776</b>	<b>609</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat		0	-331
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 776</b>	<b>278</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	146 666	147 819
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 916	3 813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	15 767	7 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 349</b>	<b>158 820</b>

**Summa anläggningstillgångar** 165 349 158 820

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	7
Övriga fordringar		377	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185	854
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562</b>	<b>1 048</b>

**Summa omsättningstillgångar** 562 1 048

**SUMMA TILLGÅNGAR** 165 911 159 868

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**Summa bundet eget kapital**

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

85 020

121 218

Årets resultat

-2 776

278

**Summa fritt eget kapital**

**82 244**

**121 496**

**Summa eget kapital**

**82 269**

**121 521**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

409

534

**Summa obeskattade reserver**

**409**

**534**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

102

1 239

Skulder till koncernföretag

81 528

35 010

Skatteskulder

331

331

Övriga skulder

1

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 271

1 233

**Summa kortfristiga skulder**

**83 233**

**37 813**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**165 911**

**159 868**

## Noter

Tkr

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

#### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Internränta på koncernkonto	247	0
Övriga ränteintäkter	6	0
	<b>252</b>	<b>0</b>

#### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-2 585	-1 744
	<b>-2 585</b>	<b>-1 744</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 686	0
Inköp	0	21 606
Omklassificeringar	0	-4 107
Fusion	0	131 187
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 686</b>	<b>148 686</b>
Ingående avskrivningar	-867	0
Årets avskrivningar	-1 153	-867
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 020</b>	<b>-867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 666</b>	<b>147 819</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 485	0
Inköp	0	379
Omklassificeringar	0	4 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 485</b>	<b>4 485</b>
Ingående avskrivningar	-673	0
Årets avskrivningar	-897	-673
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 570</b>	<b>-673</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 916</b>	<b>3 813</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 188	0
Investeringar	8 578	7 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 767</b>	<b>7 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 767</b>	<b>7 188</b>

### Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Regio med organisationsnummer 559013-4911 med säte i Stockholm.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	93 009	93 009
	<b>93 009</b>	<b>93 009</b>

Stockholm 2024-05-07

*Eric Bergström*  
Eric Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

Ernst & Young Aktiebolag

*Gabriel Novella*  
Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Oiger Brynäs 17:1 AB, org.nr 559309-4864

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Oiger Brynäs 17:1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Oiger Brynäs 17:1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Oiger Brynäs 17:1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Oiger Brynäs 17:1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Oiger Brynäs 17:1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 07 maj 2024

Ernst & Young AB

*Gabriel Novella*

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor