

# Årsredovisning

för

## Brinova Ögonstenen 2 AB

559480-9765

Räkenskapsåret

2024-04-23 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Ögonstenen 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 16 maj 2025



Per Johansson

**Årsredovisning**  
för  
**Brinova Ögonstenen 2 AB**  
559480-9765

Räkenskapsåret  
2024-04-23 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Ögonstenen 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-23 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ögonstenen 2 i Malmö. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av lokaler.

Företaget har sitt säte i Helsingborg

### Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 31 059 tkr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är bolagets första verksamhetsår. Bolaget bildades 2024-04-23. Den 1 oktober förvärvades bolaget av Brinova Tulpanen 9 AB, org nr 559230-5048, och har i anslutning till detta ändrat namn från Fastighets AB Ögonstenen 2 till Brinova Ögonstenen 2 AB.

### 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 Tulpanen 9 AB, org nr 559230-5048, 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 Stortorget 9, 252 20 i Helsingborg.

2025060217842

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>
	(9 mån)
Nettoomsättning	2 177
Rörelseresultat	2 052
Resultat efter finansiella poster	1 793
Balansomslutning	33 368
Eget kapital	1 121
Soliditet (%)	4,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	1 095 694
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 095 694
	<b>1 095 694</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1, 2

2024-04-23  
-2024-12-31  
(9 mån)

### Rörelsens intäkter

#### Nettoomsättning

Hysesintäkter

3

2 177 000  
2 177 000

#### Fastighetskostnader

Drifts-och underhållskostnader

3

-53 643

#### Driftsnetto

2 123 357

Övriga externa kostnader

4

-1 870

Avskrivningar av anläggningstillgångar

8

-69 661

### Bruttoresultat

#### Rörelseresultat

2 051 826

#### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-258 686  
-258 686

#### Resultat efter finansiella poster

1 793 140

Bokslutsdispositioner

6

-413 173

#### Resultat före skatt

1 379 967

Skatt på årets resultat

7

-284 273

#### Årets resultat

1 095 694

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

## Balansräkning

Not  
1, 2

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

30 989 702

**30 989 702**

**Summa anläggningstillgångar**

**30 989 702**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9

63 335

Övriga fordringar

10

25 000

**88 335**

*Kassa och bank*

2 289 672

**Summa omsättningstillgångar**

**2 378 007**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**33 367 709**

2025060217844

## Balansräkning

Not  
1, 2

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**25 000**

#### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

1 095 694

**1 095 694**

#### **Summa eget kapital**

**1 120 694**

#### Obeskattade reserver

12

413 173

#### Avsättningar

13

Övriga avsättningar

28 932

#### **Summa avsättningar**

**28 932**

#### Kortfristiga skulder

9, 14, 15

Skulder till kreditinstitut

28 148 209

Skulder till koncernföretag

10

1 339 688

Aktuella skatteskulder

100 841

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

2 216 172

#### **Summa kortfristiga skulder**

**31 804 910**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**33 367 709**

2025060217845

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Bolagsbildning 2024-04-23	25 000	0	25 000
Årets resultat och totalresultat		1 095 694	1 095 694
Utgående eget kapital 2024-12-31	25 000	1 095 694	1 120 694

2025060217846

## Kassaflödesanalys

Not

2024-04-23  
-2024-12-31  
(9 mån)

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster  
Avskrivningar

17

1 793 140  
69 661

Betald skatt

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 862 801**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-88 335

Förändring av kortfristiga skulder

3 401 360

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**5 175 826**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter

-31 059 363

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-31 059 363**

### Finansieringsverksamheten

Bolagsbildning

25 000

Upptagna lån

28 300 000

Amortering av låneskulder

-151 791

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**28 173 209**

**Årets kassaflöde**

**2 289 672**

**Likvida medel vid årets slut**

**2 289 672**

2025060217847

## 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 IFRS Redovisningsstandarder sådana 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.

#### Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2024 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2024:

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

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, samt tillkommande upplysningar för skulder med covenant. Förändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapport.

#### 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 2025 eller senare.

##### *IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*

Tillämpning enligt IASB från och med 1 januari 2027, standarden är ännu inte godkänd av EU.

IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden, strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined performance measures" (MPM:er) samt förbättrad dissaggregering och aggregering av information i de primära rapporterna och noterna.

I resultaträkningen delas intäkter och kostnader in i tre ytterligare kategorier, rörelse, investering och finansiering, samt två nya resultatrader införs, bl a rörelseresultat. Upplysningarna om MPM:er ska lämnas i en samlad not. Den nya standarden kommer få en påverkan på utformningen av koncernens resultatrappor, utredning pågår i vilken omfattning. Övriga eventuella effekter har inte ännu utretts.

##### *Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder*

Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens 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

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. 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.

#### *Serviceintäkter*

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerings och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

#### *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.

#### **Redovisning av leasing som leasetagare**

Bolaget tillämpar ett undantag i RFR 2 som innebär att leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt under leasingperioden.

#### **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. 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**

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

### 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.

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.

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.

#### *Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar mm*

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

#### *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).

#### *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.

#### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 9.

#### *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.

#### *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.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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.

### Förvaltningsfastigheter

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

## Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2024-04-23	-2024-12-31
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter	2 177 000	2 177 000
<b>Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter</b>		
Driftskostnader	-11 000	
Reparation och underhåll	-15 198	
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-10 000	
Övriga externa kostnader	-17 445	
	<b>-53 643</b>	

### Operationell Leasing:

Hysesintäkterna grundar sig på hyresavtal avseende lokaler som är att betrakta som operationella leasingavtal där bolaget är leasegivare.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	8 708 000
Mellan 1 och 5 år	34 832 000
Mer än 5 år	41 363 000
	<b>84 903 000</b>

**Not 4 Arvode till revisorer**

Kostnader för revision och andra uppdrag hos KPMG AB har belastat moderbolaget.

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-04-23	-2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 533	
Räntekostnader, låneskulder	-318 162	
Uppläggnings- och in-teckningskostnader	-3 859	
Ränteutjämning inom koncernen	68 868	
	<b>-258 686</b>	

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2024-04-23	-2024-12-31
Avsättning till periodiseringsfonder	-413 173	-413 173

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024-04-23	-2024-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-255 341	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-28 932	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-284 273</b>	

**Avstämning av effektiv skatt**

		2024-04-23	-2024-12-31
	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		1 379 967	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-284 273	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,60</b>	<b>-284 273</b>	

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-04-23	-2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp		31 059 363
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>31 059 363</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar		-69 661
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-69 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>30 989 702</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde		30 989 702
Verkligt värde		124 000 000
Skattemässigt restvärde		30 849 255
		<b>30 849 255</b>

Fastigheten är klassificerad som specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 2 954 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 2024 utförts av Newsec Advisory AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationssantagandet). Andra viktiga variabler är driftöverskott 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 driftöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2024 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,0% 2025 och därefter 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI eller en fast uppräknings om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 4,5% för 2024 till 2025, 3% för 2025 till 2026 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 81 900 tkr är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda

säkerheter och eventalförpliktelser återfinns även som separata noter.

#### Not 9 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med rörlig ränta. Det redovisade värdet avseende lånen bedöms motsvara verkligt värde då kreditmarginalerna på lånen inte varierar i all väsentlig utsträckning. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

#### Not 10 Transaktioner med närstående

Brinova Tulpanen 9 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 0% inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett till andra koncernföretag.

	2024-04-23	-2024-12-31
<b>Fordringar och skulder närstående</b>		
Avräkningsförhållande	-1 339 688	
Upplupen räntefordran	63 335	
	<b>-1 276 353</b>	

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,50%.

Övrigt:

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

#### Not 11 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 25 000 st aktier med kvotvärde 1 kr. Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

#### Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31
Periodiseringsfond 2024	413 173
	<b>413 173</b>

### Not 13 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-28 932	-28 932
	<b>0</b>	<b>-28 932</b>	<b>-28 932</b>

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 14 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,50%, vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2024-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>	
Skulder till kreditinstitut	28 158 500
Avräkningsskulder till koncernföretag	1 276 353
	<b>29 434 853</b>

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

<b>Förfallotider</b>	
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	28 158 500
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0
	<b>28 158 500</b>

## Not 15 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 2024 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 282 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 719 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 1 121 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 kontraktensliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

<b>Löptidsanalys 2024-12-31</b>	<b>&lt;1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>Totalt</b>
Skulder till kreditinstitut	28 877 473	0	0	28 877 473
Skulder till koncernföretag	1 339 688	0	0	1 339 688
Upplupna kostnader	39 172	0	0	39 172
	<b>30 256 333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 256 333</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2024-12-31

Upplupna räntekostnader	2 974
Förskottsbetalda hyror	2 177 000
Upplupna driftskostnader	36 198
	<b>2 216 172</b>

**Not 17 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys**

2024-12-31

Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-315 188
	<b>-315 188</b>

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

2025060217858



**Not 18 Ställda säkerheter**

2024-12-31

**För skulder till kreditinstitut:**

Fastighetsinteckningar

81 900 000

**81 900 000**

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Bolaget har refinansierat sina skulder till kreditinstitut per den 1 april 2025 och förlängt löptiden med tre år.

Helsingborg

Per Johansson  
Verkställande direktör

Frida Carlsson

Malin Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

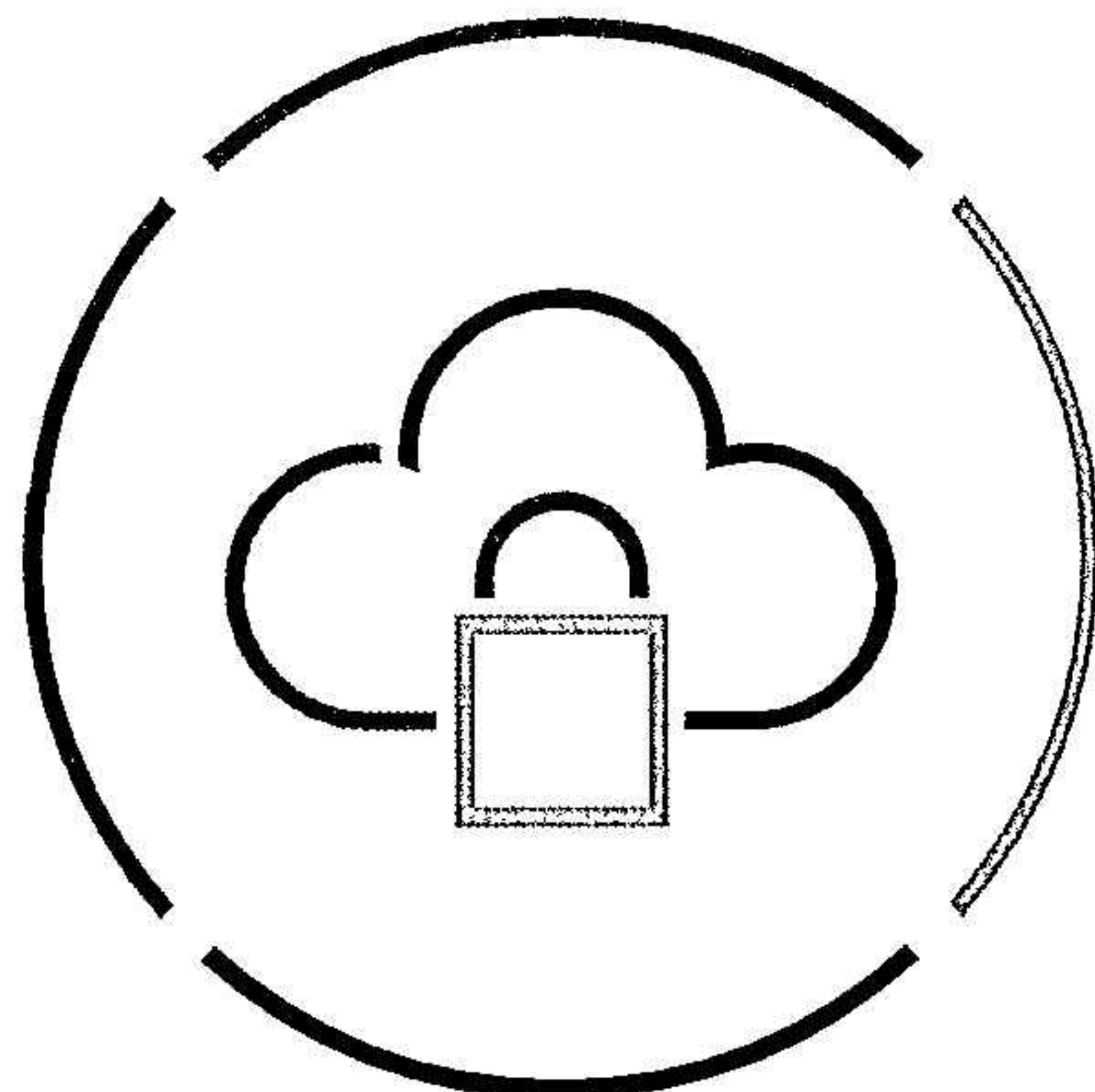
KPMG AB

Therese Johansson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 12:25:21 UTC+00:00

VD

**PER RAGNAR JOHANSSON**



SE BankID - a2a0ee33-0b2c-4503-aa2e-1e076c87b9c0

2025-05-14 12:49:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Malin Ulrika Rosén**



SE BankID - 1b1e2be6-ab3a-4a0f-b445-16658a9522ab

2025-05-15 05:51:36 UTC+00:00

Styrelseledamot

**FRIDA CARLSSON**



SE BankID - c0111b70-3ce8-434a-84e7-cca903c98de0

2025-05-15 12:05:37 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**THERESE KATARINA JOHANSSON**



SE BankID - 7cb49560-7615-4d8a-9903-3665eda15ba6

2025060217861

Document ID: dfd9ad7b-493e-45e6-8b06-33d18dd108c3

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Ögonstenen 2 AB, org. nr 559480-9765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Ögonstenen 2 AB för räkenskapsåret 2024-04-23—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Ögonstenen 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 Brinova Ögonstenen 2 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 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 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 Brinova Ögonstenen 2 AB för räkenskapsåret 2024-04-23—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Ögonstenen 2 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Therese Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

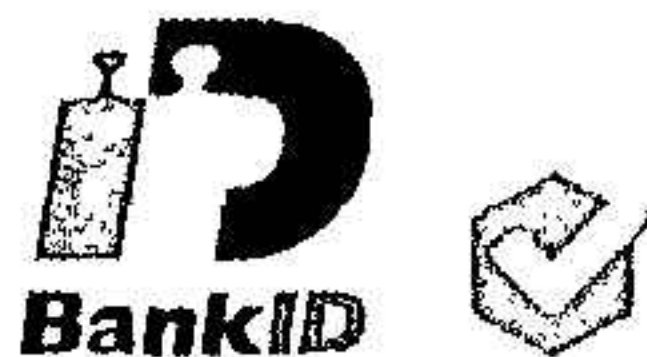
**THERESE KATARINA JOHANSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 2405e926fc45cc[...]0e05fc2a9a991

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-15 14:56:22 UTC



2025060217864

Penneo dokumentnyckel: 5YPJF-0ZQ5U-BB09N-T3UGE-860UC-H0V0X

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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