

Fastighetsbolaget Borosan AB
Org nr 559331-6697

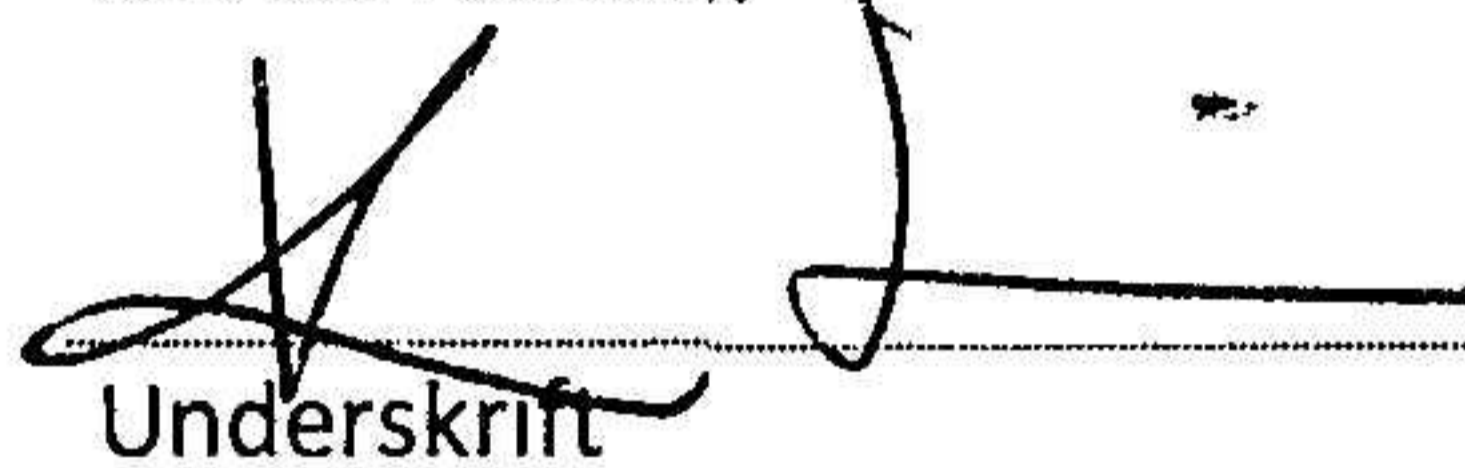
ank=20250708;2025071024058

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsbolaget Borosan AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Borås den 18 juni 2025

Ort och datum



Underskrift

Karin Lidén

Namnförtydligande

Fastighetsbolaget Borosan AB
Org nr 559331-6697

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Borosan AB, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2024.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades i augusti 2021, men verksamheten startades först i januari 2022 då en fastighet förvärvades av koncernföretaget Boråstapeter AB, org nr 556423-2824. Bolaget äger och förvaltar fastigheter och hyr ut lokaler till koncernbolag samt en extern hyresgäst.

Moderbolag i koncernen är Embellence Group AB, org nr 556006-0625, med säte i Borås, som börsnoterades på Nasdaq First North Premier i mars 2021. Moderbolaget har sju dotterföretag, Boråstapeter AB, Pappelina AB, Borås Tapetfabrik AB och Fastighetsbolaget Borosan AB i Sverige, Cole & Son Ltd i Storbritannien, Wall & decò Srl i Italien samt Artscape Inc i USA.

Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Embellence Group AB.

Översikt över resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (TSEK)	11 927	11 910	11 910	0
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	8 244	8 225	9 108	-10
Soliditet (%) ¹	6	5	3	100
Balansomslutning (TSEK)	23 636	22 339	23 040	15

1.) Soliditet: Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen. Justerat eget kapital definieras som eget kapital samt obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Förändringar i eget kapital (TSEK)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	25	0	2		27
Omföring av förra årets resultat		2	-2		0
Årets resultat			17		17
Belopp vid årets utgång	25	2	17		44

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning, SEK:

Balanserat resultat	1 727
Årets resultat	<u>16 938</u>
Summa	18 665

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning överförs	<u>18 665</u>
Summa	18 665

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER (TSEK)

	Not	2024	2023
Nettoomsättning		11 927	11 910
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		-1 968	-2 106
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 082	-1 005
Rörelseresultat	2	8 877	8 799
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-637	-576
Resultat efter finansiella poster		8 244	8 225
Lämnade koncernbidrag		-7 750	-7 764
Bokslutsdispositioner		-471	-459
Resultat före skatt		23	2
Skatt på årets resultat	4	-6	0
Årets resultat		17	2

ank=20250708;2025071024051

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER (TSEK)

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not		
Byggnader och mark	5	18 059	18 497
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 351	3 328
Summa anläggningstillgångar		22 410	21 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71	62
Övriga fordringar		1 081	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	74	70
Summa kortfristiga fordringar		1 226	514
Summa omsättningstillgångar		1 226	514
SUMMA TILLGÅNGAR		23 636	22 339
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Balanserat resultat		2	0
Årets resultat		17	2
Eget kapital		44	27
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	8	1 751	1 279
Summa obeskattade reserver		1 751	1 279
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16	61
Skulder till koncernföretag		21 123	20 272
Övriga skulder		632	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70	40
Summa kortfristiga skulder		21 841	21 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 636	22 339

ank=20250708;2025071024052

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**Allmänna redovisningsprinciper**

Fastighetsbolaget Borosan AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som en Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde om det bedöms väsentligt. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	4%
Maskiner	10%
Dataprogram, datautrustning	20-33%
Övriga inventarier	20-25%

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

ank=20250708;2025071024053

NOT 2 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastighetsbolaget Borosan AB är ett helägt dotterbolag till Embellence Group AB (556006-0625).

Fastighetsbolaget Borosan AB har sålt för 11 310 TSEK (11 360) till andra företag inom Embellencekoncernen.

Fastighetsbolaget Borosan AB har köpt för 640 TSEK (640) från andra bolag inom Embellencekoncernen.

NOT 3 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	626	576
Övriga räntor	11	0
Summa	637	576

NOT 4 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Procent	2024	Procent	2023
Redovisat resultat före skatt		23		2
Gällande skattesats	20,6%	5	20,6%	0
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga respektive avdragsgilla	7,1%	2	0,0%	0
Skatteeffekt på skattemässigt underskott	-0,7%	0	0,0%	0
Redovisad skattekostnad	27,0%	6	20,6%	0

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	19 669	19 669
Inköp	151	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820	19 669
Ingående avskrivningar	-1 172	-586
Årets avskrivningar	-589	-586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 761	-1 172
Utgående redovisat värde	18 059	18 497

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	4 110	3 944
Inköp	1 515	166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 625	4 110
Ingående avskrivningar	-782	-363
Årets avskrivningar	-492	-419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 274	-782
Utgående redovisat värde	4 351	3 328

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Förutbetalda försäkringar	74	70
Summa	74	70

NOT 8 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan:		
Maskiner och inventarier	1 751	1 279
Summa	1 751	1 279

Uppskjuten skatt uppgår till 361TSEK (263) på obeskattade reserver

NOT 9 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	99 750	99 750
Summa	99 750	99 750

Bolaget har inga eventualförpliktelser

ank=20250708;2025071024055

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står enligt bolages balansräkning, SEK:

Balanserat resultat	2
Årets resultat	17
Summa	19

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

I ny räkning överförs	19
Summa	19

Borås den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Andgren
Styrelsens ordförande

Karin Lidén
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Michaela Nilsson
Auktoriserad revisor

Participants

BORÅSTAPETER AB 556423-2824 Sweden

Signed with Swedish BankID

Signatory

Name returned from Swedish BankID: KARIN LIDÉN
Social security number returned from Swedish BankID:
197509076001

Karin Lidén
karin.liden@embellencegroup.com

2025-05-28 17:16:18 UTC

Date

Delivery channel: Email
IP Address: 88.131.222.68

JOHAN ANDGREN Sweden

Signed with Swedish BankID

Signatory

Name returned from Swedish BankID: Johan Olof Andgren
Social security number returned from Swedish BankID:
198312123535

Johan Andgren
johan.andgren@embellencegroup.com

2025-05-29 19:56:23 UTC

Date

Delivery channel: Email
IP Address: 81.235.134.195

MICHAELA NILSSON Sweden

Signed with Swedish BankID

Signatory

Name returned from Swedish BankID: Michaela Sofia Therése
Nilsson
Social security number returned from Swedish BankID:
198603066245

Michaela Nilsson
michaela.nilsson@se.ey.com

2025-06-02 06:30:21 UTC

Date

Delivery channel: Email
IP Address: 147.161.188.104

ank=20250708;2025071024057



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Borosan AB, org.nr 559331-6697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Borosan AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Borosan ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Borosan 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionsmed 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 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 av Fastighetsbolaget Borosan AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Borosan 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Borås den

Ernst & Young AB

Michaela Nilsson

Michaela Nilsson
Auktoriserad revisor

ank=20250708;2025071024061

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."

Michaela Sofia Therése Nilsson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: e0a4b674f80885[...]10254c17b71d4

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-02 06:31:06 UTC



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.

Penneo dokumentnyckel: TN17M-VZT6B-ZML93-Z5QX8-68YR8-CUVK9