

Styrelsen och verkställande direktören

för

Bryggmästaren Fastighets AB

Org nr 556893-5729

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bryggmästaren Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam
Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	81 187	70 442	67 127	72 159
Resultat efter finansiella poster	22 734	19 640	13 994	4 203
Balansomslutning	470 855	462 503	480 860	490 958
Soliditet %	5	5	6	7

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	-	21 087 278	21 137 278
Årets resultat	-	-	1 404 076	1 404 076
Eget kapital 2022-12-31	50 000	-	22 491 354	22 541 354

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	21 087 278
Årets resultat	1 404 076
Totalt	22 491 354
Balanseras i ny räkning	22 491 354
Totalt	22 491 354

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	2	81 167 597	70 400 213
Övriga intäkter		19 775	41 971
Driftskostnader		-5 992 737	-5 699 907
Underhållskostnader		-2 621 282	-1 470 527
Tomträttsavgäld		-7 955 500	-7 955 500
Fastighetsskatt		-11 380 000	-8 187 420
Fastighetsadministration		-2 957 377	-3 163 096
Driftnetto		50 280 476	43 965 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 911 306	-16 136 612
Rörelseresultat		33 369 170	27 829 122
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	606 364	1 308 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 241 268	-9 497 136
Resultat efter finansiella poster		22 734 266	19 640 015
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-1 087 723	-
Överavskrivningar byggnader		-22 695	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-160 672	-179 065
Koncernbidrag		-18 597 774	-25 812 768
Resultat före skatt		2 865 402	-6 351 818
Skatt		-1 461 326	530 948
Arets resultat		1 404 076	-5 820 870



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	367 186 634	369 743 742
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	69 552	87 310
Pågående projekt	8	1 404 251	5 200 919
Summa anläggningstillgångar		368 660 437	375 031 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	251 463
Fordringar hos koncernföretag		97 398 879	82 163 497
Skattefordran		-	1 328 188
Övriga fordringar		483 482	815 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 312 248	2 912 368
Summa omsättningstillgångar		102 194 609	87 471 056
Summa tillgångar		470 855 046	462 503 027

2023042404629

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		21 087 278	26 908 148
Årets resultat		1 404 076	-5 820 870
Summa eget kapital		22 541 354	21 137 278
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		411 276	227 909
Periodiseringsfonder		2 705 941	1 618 218
Summa obeskattade reserver		3 117 217	1 846 127
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	6 379 132	5 583 008
Summa avsättningar		6 379 132	5 583 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	417 000 000	297 000 000
Summa långfristiga skulder		417 000 000	297 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	120 000 000
Leverantörsskulder		845 982	6 168 026
Skatteskulder		1 719 594	-
Övriga kortfristiga skulder		2 468 943	2 065 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	16 782 824	8 703 588
Summa kortfristiga skulder		21 817 343	136 936 614
Summa eget kapital och skulder		470 855 046	462 503 027



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd *BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset*. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	100
-Stomkomplettering	35
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	25
-Byggnadsinventarier	5
-Hyresgästanpassningar	5-20
-Markanläggning	20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförfallostruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

	2022
2023	7 247
2024	6 896
2025	10 860
2026	26 723
2027	724
2034	42 099
Totalt	94 549

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	598 965	1 308 029
Ränteintäkter, övriga	7 399	
Totalt	606 364	1 308 029

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-3 373 112	-4 999 525
Räntekostnader, övriga	-7 868 156	-4 497 611
Totalt	-11 241 268	-9 497 136



Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	443 156 090	436 651 867
Årets anskaffning	13 461 070	6 504 223
Utgående anskaffningsvärde byggnad	456 617 160	443 156 090
Ingående avskrivningar byggnad	-80 971 724	-65 545 759
Årets avskrivningar	-16 271 187	-15 425 965
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-97 242 911	-80 971 724
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	80 611 699	80 520 722
Årets anskaffning	875 370	90 977
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	81 487 069	80 611 699
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-80 222 695	-80 117 012
Årets avskrivningar	-155 151	-105 683
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-80 377 846	-80 222 695
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	9 344 192	9 344 192
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	9 344 192	9 344 192
Ingående avskrivningar markanläggning	-2 173 821	-1 706 611
Årets avskrivningar	-467 209	-467 210
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 641 030	-2 173 821
Totalt bokfört värde enligt plan	367 186 634	369 743 742

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	88 790	-
Årets anskaffning	-	88 790
Utgående anskaffningsvärde inventarier	88 790	88 790
Ingående avskrivningar inventarier	-1 480	-
Årets avskrivningar	-17 758	-1 480
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-19 238	-1 480
Totalt bokfört värde enligt plan	69 552	87 310

Not 8 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	5 200 919	206 550
Under året nedlagda kostnader	10 902 770	4 994 369
Aktiverat	-13 721 947	-
Kostnadsfört	-977 491	-
Totalt	1 404 251	5 200 919

Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	6 379 132	5 583 008
Totalt	6 379 132	5 583 008

Not 10 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 297.000.000 till betalning under år 2024 och 120.000.000 kr under 2029.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 353 103	545 890
Förutbetalda hyresintäkter	13 837 871	7 793 511
Övriga poster	591 850	364 187
Totalt	16 782 824	8 703 588

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	417 000 000	417 000 000
Totalt	417 000 000	417 000 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Koncernuppgifter


Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.



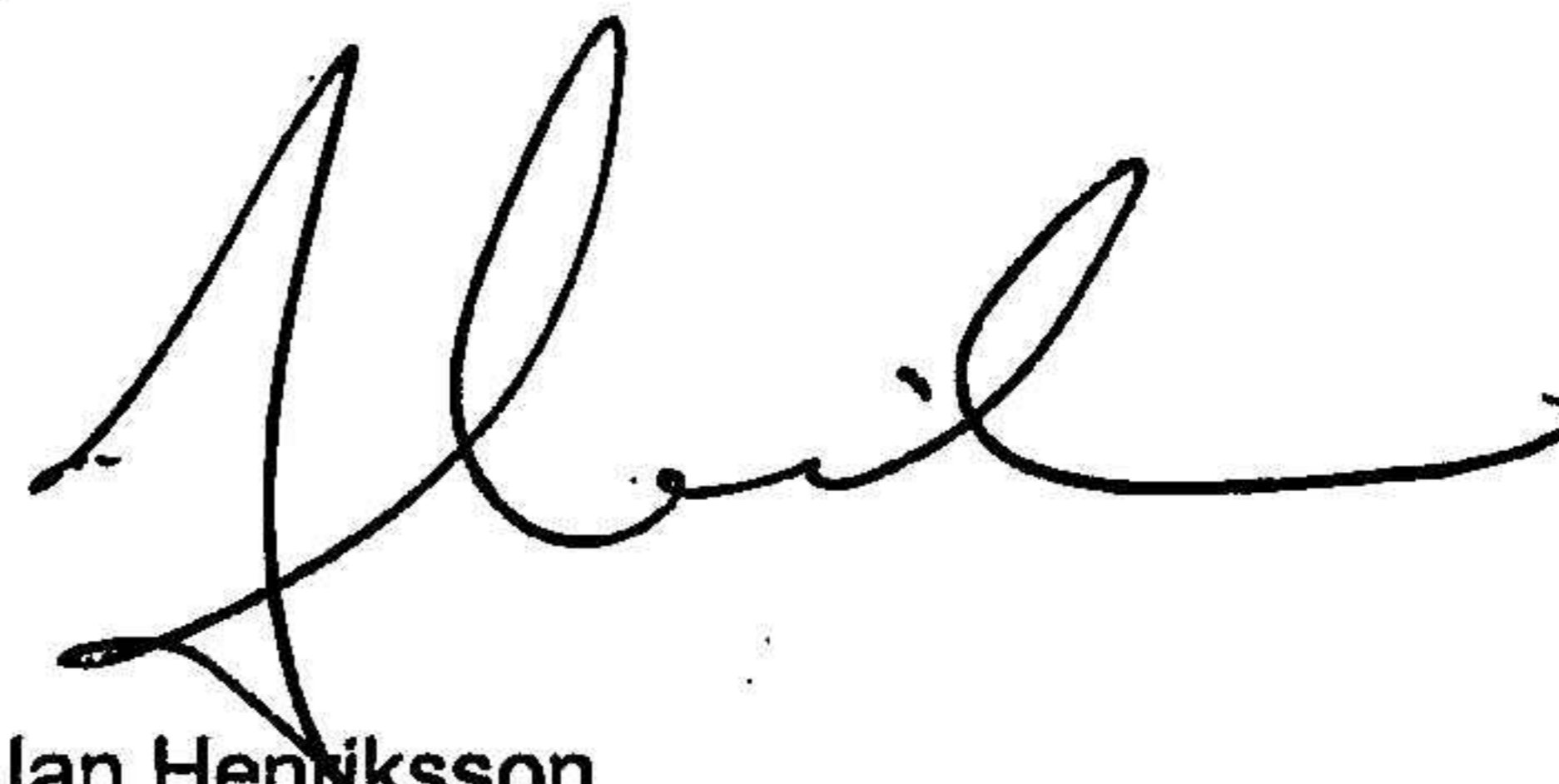
Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

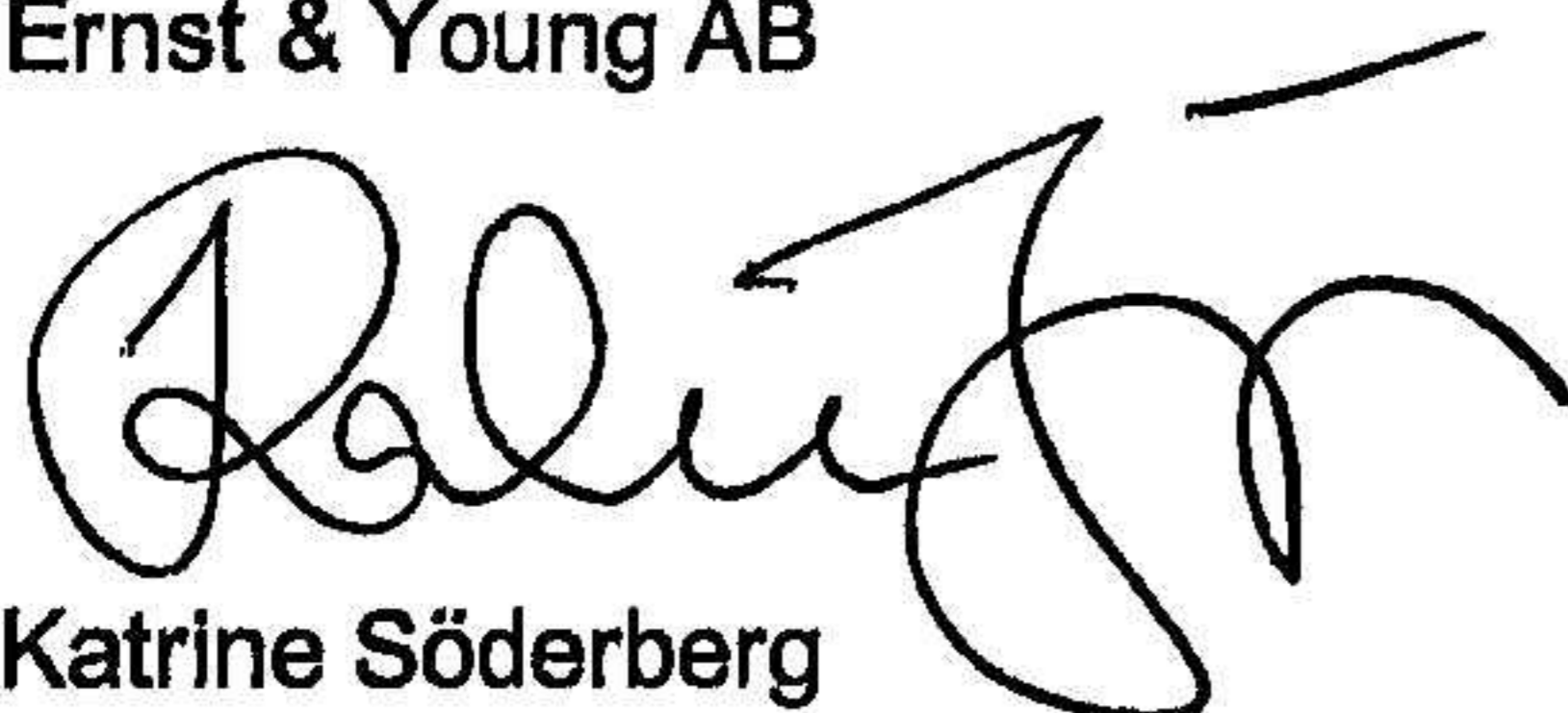


Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2023042404632



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bryggmästaren Fastighets AB, org.nr 556893-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bryggmästaren Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bryggmästaren Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bryggmästaren Fastighets 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 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. 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.



Building a better
working world

2023042404633

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 direktören förvaltning av Bryggmästaren Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Bryggmästaren Fastighets 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. Den 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 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 revisions sed 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 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.

Stockholm den 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor