

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 2024-06-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-11



Johan Berfenstam
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören

för

Bryggmästaren Fastighets AB

Org nr 556893-5729

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2023



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 2024 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	90 095	81 187	70 442	67 127
Resultat efter finansiella poster	29 615	22 734	19 640	13 994
Balansomslutning	482 353	470 855	462 503	480 860
Soliditet %	7	5	5	6

Belopp i Tkr

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	-	22 491 354	22 541 354
Årets resultat	-	-	5 214 519	5 214 519
Eget kapital 2023-12-31	50 000	-	27 705 873	27 755 873

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	22 491 354
Årets resultat	5 214 519
Totalt	27 705 873
Balanseras i ny räkning	27 705 873
Totalt	27 705 873

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	89 927 583	81 167 597
Övriga intäkter		167 403	19 775
Driftskostnader		-6 718 253	-5 992 737
Underhållskostnader		-1 453 705	-2 621 282
Tomträttsavgäld		-7 955 500	-7 955 500
Fastighetsskatt		-11 860 000	-11 380 000
Fastighetsadministration		-3 512 678	-2 957 377
Driftnetto		58 594 850	50 280 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 248 692	-16 911 306
Rörelseresultat		41 346 158	33 369 170
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 278 926	606 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-17 009 734	-11 241 268
Resultat efter finansiella poster		29 615 350	22 734 266
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-4 241 568	-1 087 723
Överavskrivningar byggnader		8 584	-22 695
Överavskrivningar byggnadsinventarier		45 460	-160 672
Koncernbidrag		-18 855 423	-18 597 774
Resultat före skatt		6 572 403	2 865 402
Skatt		-1 357 883	-1 461 326
Årets resultat		5 214 520	1 404 076

20240624 19649

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	351 226 495	367 186 634
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	51 794	69 552
Pågående projekt	8	13 125 972	1 404 251
Summa anläggningstillgångar		364 404 261	368 660 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 477 954	-
Fordringar hos koncernföretag		110 225 513	97 398 879
Övriga fordringar		220 346	483 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 024 475	4 312 248
Summa omsättningstillgångar		117 948 288	102 194 609
Summa tillgångar		482 352 549	470 855 046

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		22 491 354	21 087 278
Årets resultat		5 214 520	1 404 076
Summa eget kapital		27 755 874	22 541 354
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		357 232	411 276
Periodiseringsfonder		6 947 509	2 705 941
Summa obeskattade reserver		7 304 741	3 117 217
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 115 726	6 379 132
Summa avsättningar		5 115 726	6 379 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	120 000 000	417 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	417 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		297 000 000	-
Leverantörsskulder		1 237 523	845 982
Skatteskulder		3 675 681	1 719 594
Övriga kortfristiga skulder		763 258	2 468 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	19 499 746	16 782 824
Summa kortfristiga skulder		322 176 208	21 817 343
Summa eget kapital och skulder		482 352 549	470 855 046

2024062419650

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
-Hyresgästpassningar	5-20
-Markanläggning	20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023
2024	10 227
2025	5 202
2026	28 945
2027	1 377
2028	987
2033	11 263
2034	44 419
Totalt	102 420

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	5 261 013	598 965
Ränteintäkter, övriga	17 913	7 399
Totalt	5 278 926	606 364

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	2 527 251	-3 373 112
Räntekostnader, övriga	-19 536 985	-7 868 156
Totalt	-17 009 734	-11 241 268

2024062419651

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	456 617 160	443 156 090
Årets anskaffning	1 270 796	13 461 070
Utgående anskaffningsvärde byggnad	457 887 956	456 617 160
Ingående avskrivningar byggnad	-97 242 911	-80 971 724
Årets avskrivningar	-16 497 190	-16 271 187
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-113 740 101	-97 242 911
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	81 487 069	80 611 699
Årets anskaffning	-	875 370
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	81 487 069	81 487 069
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-80 377 846	-80 222 695
Årets avskrivningar	-266 535	-155 151
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-80 644 381	-80 377 846
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	9 344 192	9 344 192
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	9 344 192	9 344 192
Ingående avskrivningar markanläggning	-2 641 030	-2 173 821
Årets avskrivningar	-467 209	-467 209
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-3 108 239	-2 641 030
Totalt bokfört värde enligt plan	351 226 495	367 186 634

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	88 790	88 790
Utgående anskaffningsvärde inventarier	88 790	88 790
Ingående avskrivningar inventarier	-19 238	-1 480
Årets avskrivningar	-17 758	-17 758
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-36 996	-19 238
Totalt bokfört värde enligt plan	51 794	69 552

Not 8 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 404 251	5 200 919
Under året nedlagda kostnader	13 125 971	10 902 770
Aktiverat	-1 270 796	-13 721 947
Kostnadsfört	-133 454	-977 491
Totalt	13 125 972	1 404 251

Not 9 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	5 115 726	6 379 132
Totalt	5 115 726	6 379 132

Not 10 Skulder

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 256 188	2 353 103
Förutbetalda hyresintäkter	14 870 858	13 837 871
Övriga poster	372 700	591 850
Totalt	19 499 746	16 782 824

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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.

2024062419652

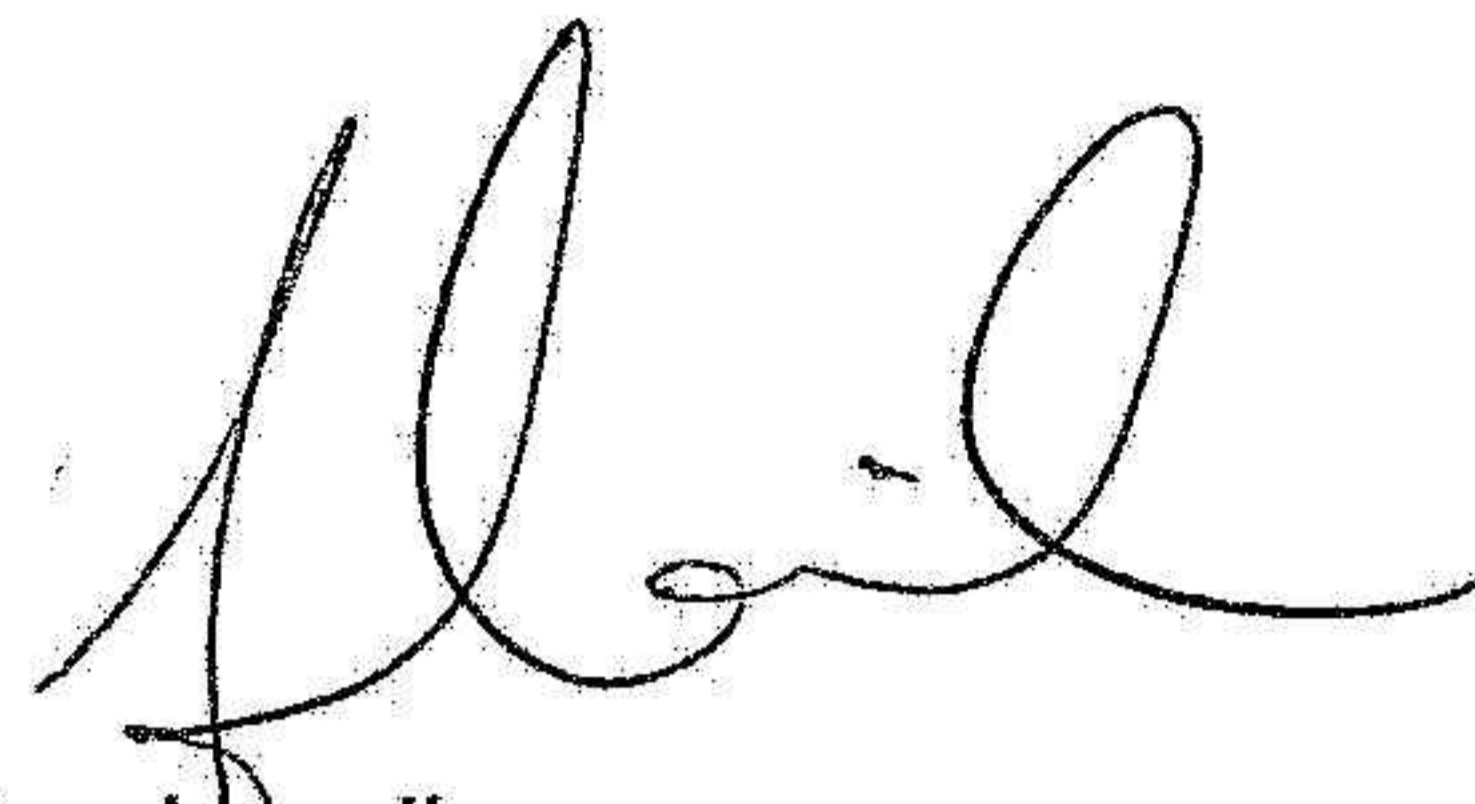
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2024-06-05



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

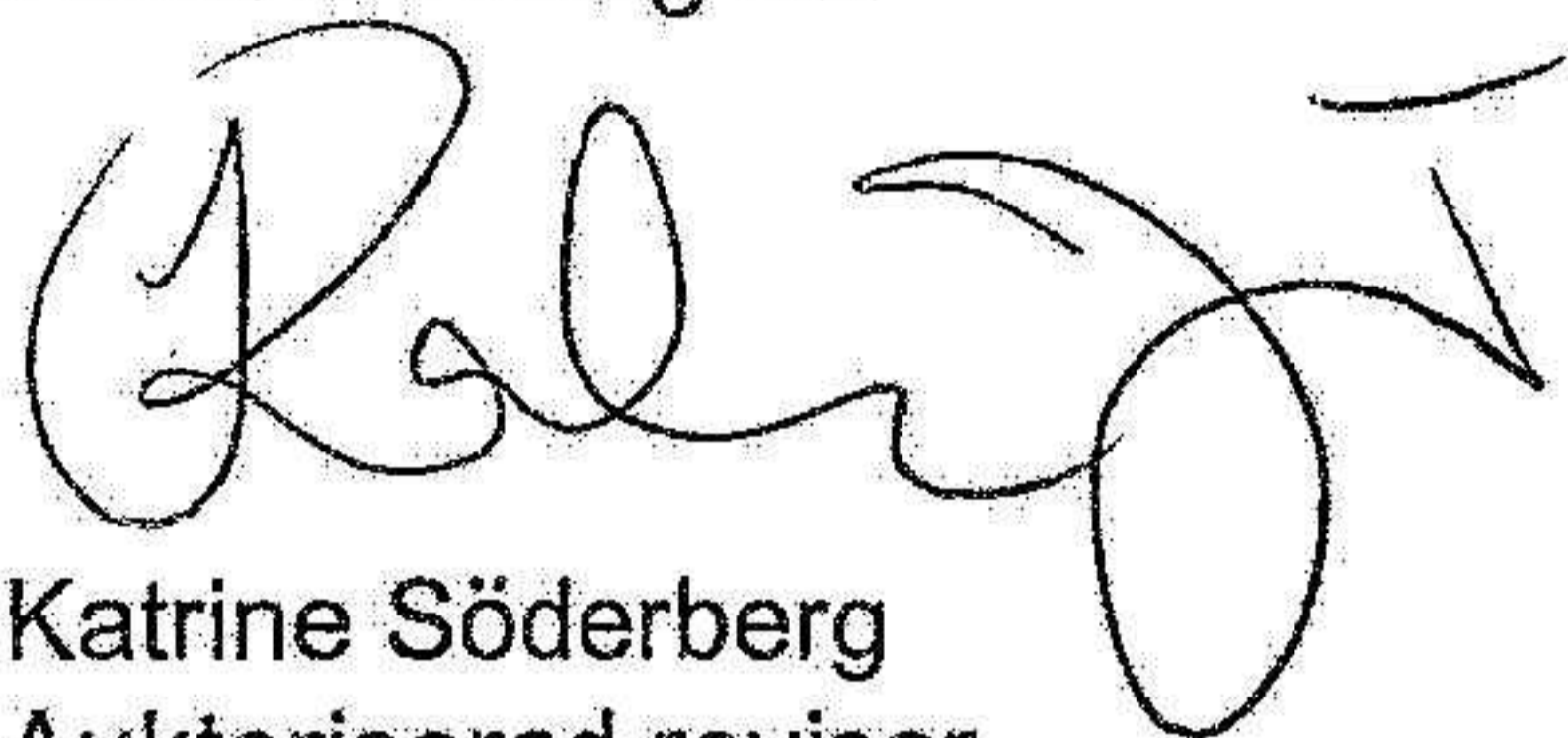


Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062419654

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 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 Bryggmästaren Fastighets 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 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, förfälskning, 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 direktörens 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

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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions 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 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.

Stockholm den 10 juni 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor