

ank=20250702;2025070315196

# Årsredovisning

för

## Hemvist Brygghuset 1 AB

Org.nr. 559066-4776

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

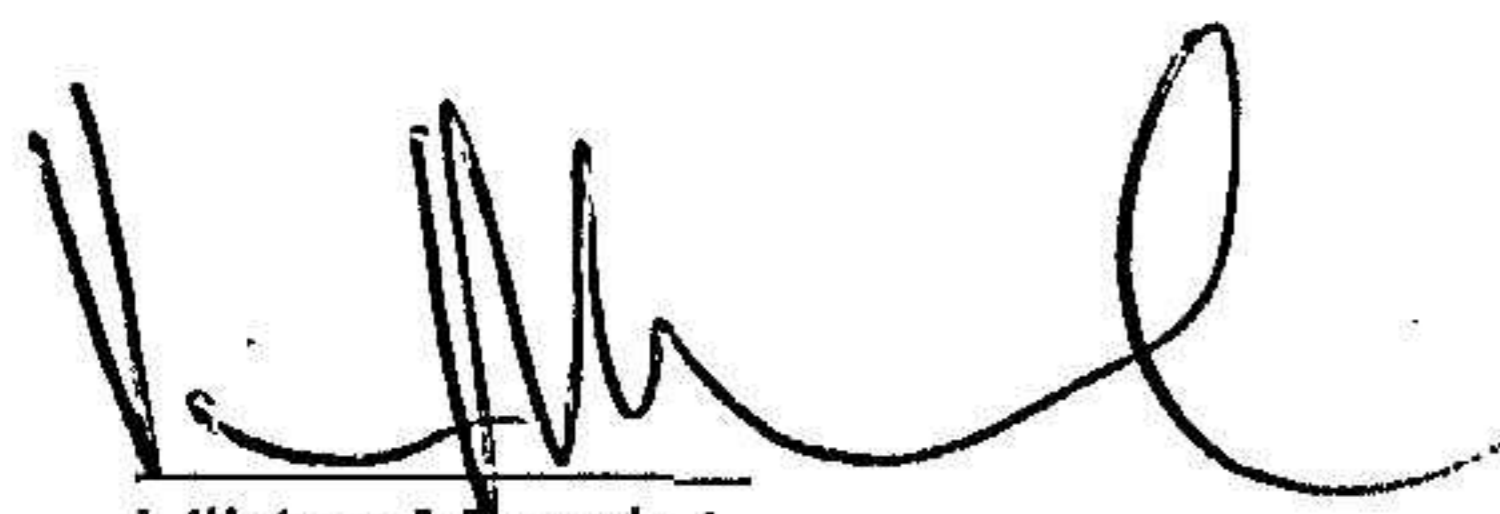
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändring av eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- redovisningsprinciper och noter	10
- underskrifter	19

Undertecknad styrelseledamot i Hemvist Brygghuset 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 juni 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 27 juni 2025



Viktor Mandel

ank=20250702;2025070315197

# Årsredovisning

för

## Hemvist Brygghuset 1 AB

Org.nr. 559066-4776

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändring av eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- redovisningsprinciper och noter	10
- underskrifter	19

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm och äger och förvaltar fastigheter i Sundbyberg. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	27 621 551	7 303 976	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	476 883	-7 635 932	-851 715	-358 965	-696 510
Balansomslutning	758 625 237	419 411 553	270 233 713	146 167 283	32 624 746
Justerad soliditet*	18,1%	31,8%	-3,2%	-6,2%	

\*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Ursvik Holding AB, org nr 559175-4790, med säte i Malmö. Heimstaden Ursvik Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet. Uppförande av fastighet har slutförts under år 2024 vilket förklarar ökade hyresintäkter och driftkostnader.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 34 979 069 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

### Väsentliga händelser på nya året

Under inledningen av år 2025 har moderbolaget förvärvats av Hemvist Bostadsfastigheter AB och bolaget har bytt firma från Heimstaden Brygghuset 1 AB till Hemvist Brygghuset 1 AB.

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

### Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

#### *Värdetförändring på fastigheter*

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighets specifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

#### *Finansierings- och refinansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

#### *Ränterisk*

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

#### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktstillflöde.

#### *Fastighets- och underhållskostnader*

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

ank=20250702;2025070315199

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	10 820 056
årets resultat	-10 707 133
	<hr/>
	112 923

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	112 923
	<hr/>
	112 923

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

ank=20250702;2025070315200

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2	27 621 551	7 303 976
Serviceintäkter		917 660	169 676
Driftkostnader	4	<u>-6 515 462</u>	<u>-2 252 746</u>
<b>Driftöverskott</b>	3, 5	22 023 749	5 220 906
Övriga rörelsekostnader		0	0
Central administration		-400 422	-130 300
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		<u>-2 033 385</u>	<u>-296 114</u>
<b>Rörelseresultat</b>		19 589 943	4 794 492
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 330 116	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-22 443 175</u>	<u>-12 430 428</u>
		-19 113 060	-12 430 424
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		476 883	-7 635 932
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-9 906 632	-2 539 633
<b>Resultat före skatt</b>		-9 429 749	-10 175 565
Skatt på årets resultat	8	<u>-1 277 384</u>	<u>-307 623</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 707 133</b>	<b>-10 483 188</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-10 707 133	-10 483 188
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-10 707 133</b>	<b>-10 483 188</b>

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	441 024 700	371 360 291
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	152 728	36 871 454
		<u>441 177 428</u>	<u>408 231 745</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	303 153 295	11 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>744 330 723</b>	<b>419 231 745</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		109 471	50 155
Aktuell skattefordran		328 970	0
Övriga fordringar		13 688 821	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 251	129 530
		<u>14 294 513</u>	<u>179 808</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 294 513</b>	<b>179 808</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>758 625 237</b>	<b>419 411 553</b>

ank=20250702;2025070315202

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		10 820 056	11 303 244
Årets resultat		-10 707 133	-10 483 188
		<u>112 923</u>	<u>820 056</u>
<b>Summa eget kapital</b>		162 923	870 056
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	1 585 007	307 623
		<u>1 585 007</u>	<u>307 623</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	324 059 585	31 162 204
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		543 832	248 655
Skulder till koncernföretag		419 011 757	352 371 698
Aktuell skatteskuld		0	960 510
Övriga skulder		10 821 962	7 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 440 171	33 482 880
		<u>432 817 722</u>	<u>387 071 670</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		758 625 237	419 411 553

ank=20250702;2025070515203

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>303 244</b>	<b>353 244</b>
Erhållna aktieägartillskott		11 000 000	11 000 000
Årets resultat		-10 483 188	-10 483 188
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>820 056</b>	<b>870 056</b>
Erhållna aktieägartillskott		10 000 000	10 000 000
Årets resultat		-10 707 133	-10 707 133
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>112 923</b>	<b>162 923</b>

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

ank=20250702;20250703;5204

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott		22 023 749	5 220 906
Övriga rörelsekostnader		0	0
Centrala administrationskostnader		-400 422	-130 300
Erhållen ränta mm		3 330 116	4
Erlagd ränta		-22 443 175	-12 430 428
Betald inkomstskatt		-1 289 480	-23 830
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 220 787</b>	<b>-7 363 648</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 785 734	-179 808
Förändring av kortfristiga skulder		-19 933 497	22 287 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-32 498 444</b>	<b>14 743 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-34 979 069	-139 961 966
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-34 979 069</b>	<b>-139 961 966</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		10 000 000	11 000 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		57 477 513	114 218 026
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>67 477 513</b>	<b>125 218 026</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

ank=20250702;2025070515205

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Hemvist Brygghuset 1 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hammarby Kaj 10A, 120 32 Stockholm.

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.  
<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

#### *Grunder för redovisningen*

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

#### *Intäkter*

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelseåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

#### *Nedskrivningar*

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

#### *Finansiella kostnader*

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

#### *Inkomstskatter*

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

#### *Leasingavtal*

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period de avser.

### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

### *Finansiella instrument*

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

ank=20250702;20250705;5208

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### **Koncernkonto**

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

#### **Övriga koncernmellanhavanden**

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

#### **Låneutgifter**

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänförs till.

#### **Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

#### **Transaktioner med närstående**

Fastighetsförvaltning, fastighetsadministration, projektledning och managementtjänster köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

ank=20250702;2025070315209

### **Viktiga antaganden och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

### **Finansiell risk**

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

### **Finansiell riskhantering**

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

### **Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper**

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

### **Definition av nyckeltal**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

#### **Balansomslutning**

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023
	Hyresintäkter	27 621 551	7 303 976
	Av årets hyresintäkter avser 92% bostadshyror och 8% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	7 877 370	6 214 921
	1-5 år	9 231 508	0
	Mer än 5 år	16 805 250	0
		<u>33 914 127</u>	<u>6 214 921</u>

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Hyresintäkter	650 103	0
	Inköp fastighetsskötsel	-567 032	-165 201
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-1 120 779	-370 911
	Inköp managementtjänster	-396 308	-130 185
		<u>-2 084 120</u>	<u>-666 298</u>

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Drift	-4 442 296	-1 091 237
	Underhåll	-665 038	-150 258
	Fastighetsskatt	-287 349	-640 340
	Fastighetsadministration	-1 120 779	-370 911
		<u>-6 515 462</u>	<u>-2 252 746</u>

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

**Personal**

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

ank=20250702;202507031521

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	303	4
	Ränteintäkter från koncernföretag	3 329 813	0
		<u>3 330 116</u>	<u>4</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	-32 029	-7 278
	Räntekostnader till koncernföretag	-22 411 147	-12 423 151
		<u>-22 443 175</u>	<u>-12 430 428</u>
Not 8	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-1 277 384	-307 623
		<u>-1 277 384</u>	<u>-307 623</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-9 429 749	-10 175 565
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 942 528	2 096 166
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-15 974	-2 465
	Ej skattepliktiga intäkter	62	1
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-3 204 001	-2 401 336
	Förändring av skattemässigt underskott	0	11
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		<u>-1 277 384</u>	<u>-307 623</u>

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	371 656 405	8 821 502
	Investeringar	0	0
	Omklassificeringar	71 697 794	362 834 903
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>443 354 199</u>	<u>371 656 405</u>
	Ingående avskrivningar	-296 114	0
	Årets avskrivningar	-2 033 385	-296 114
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 329 499</u>	<u>-296 114</u>
	Utgående redovisat värde	441 024 700	371 360 291
	Redovisat värde byggnader	432 527 513	362 863 104
	Redovisat värde mark	8 497 187	8 497 187
		<u>441 024 700</u>	<u>371 360 291</u>
	Uppgift om verkligt värde	609 000 000	566 000 000

*Fastighetsbeteckning*  
Sundbyberg 2:190

*Stad*  
Sundbyberg

ank=20250702-2025070315212

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

<b>Not 10</b>	<b>Pågående investeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	36 871 454	259 744 390
	Årets investeringar	34 979 069	139 961 966
	Omklassificeringar	-71 697 794	-362 834 903
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 728	36 871 454

<b>Not 11</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående fordringar	11 000 000	1 571 634
	Tillkommande fordringar	292 153 295	9 428 366
	Utgående ackumulerade fordringar	303 153 295	11 000 000

**Not 12 Finansiella instrument**

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	159 509	55 583
Reservering för osäkra fordringar	-50 038	-5 428
Hyses- och kundfordringar netto	109 471	50 155
Fordringar hos koncernföretag	303 153 295	11 000 000
	303 262 766	11 050 155
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	543 832	248 655
Skulder till koncernföretag	743 071 343	383 533 903
	743 615 174	383 782 557

<b>Not 13</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	1 585 007	307 623
		1 585 007	307 623
	Ingående balans	307 623	0
	Förändring enligt resultaträkningen	1 277 384	307 623
	Utgående balans	1 585 007	307 623

ank=20250702;2025070315213

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

Not 14	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån	31 162 204	27 645 841
	Nya lån	292 897 381	3 516 363
	Amorteringar	0	0
		<u>324 059 585</u>	<u>31 162 204</u>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna driftskostnader	225 507	121 404
	Upplupna entreprenadarvoden	0	31 366 946
	Förutbetalda hyresintäkter	2 214 664	1 994 530
		<u>2 440 171</u>	<u>33 482 880</u>

Övriga noter

Not 16	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	284 446 696	16 197 497
	Varav till förmån för koncernföretag	284 446 696	16 197 497

Not 17	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 18 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Ursvik Holding AB, org nr 559175-4790, med säte i Malmö. Heimstaden Ursvik Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

ank=20250702;20250703;15214

Hemvist Brygghuset 1 AB  
Org.nr. 559066-4776

**Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Under inledningen av år 2025 har moderbolaget förvärvats av Hemvist Bostadsfastigheter AB och bolaget har bytt firma från Heimstaden Brygghuset 1 AB till Hemvist Brygghuset 1 AB.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

**Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	10 820 056
årets resultat	-10 707 133
	<hr/>
	112 923

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

<hr/>	112 923
	112 923

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Viktor Mandel  
Ordförande

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

ank=20250702;2025070315215

ank=20250702;2025070315216



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.06.2025 18:43

**SENT BY OWNER:**

Johan Kling · 23.06.2025 17:08

**DOCUMENT ID:**

HJPGCJP4ex

**ENVELOPE ID:**

Hk8-01vVgl-HJPGCJP4ex

**DOCUMENT NAME:**

529 Hemvist Brygghuset 1 AB.pdf

19 pages

**SHA-512:**

1173201974d5c1e4470622b6b5bc5904ca5627261c502

ca9ad09d05dc148724a6a8f30a162e900c5e3906b929fb

4882922ebded630bf7a71cfb23b05a43b3cff

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Viktor Petter Mandel	Signed	23.06.2025 17:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/02/05)
viktor.mandel@hemvistforv altning.se	Authenticated	23.06.2025 17:18	Low	IP: 104.28.31.63
WILHELM PER BÖRJESSON	Signed	24.06.2025 08:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/11/27)
wilhelm.borjesson@hemvis tforvaltning.se	Authenticated	24.06.2025 08:47	Low	IP: 213.212.39.166
Johan Andreas Håkan Kling	Signed	25.06.2025 18:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
johan.kling@se.gt.com	Authenticated	25.06.2025 18:42	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

ank=20250702;2025070315217

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemvist Bryggeriet 1 AB

Org.nr. 559066-4776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemvist Bryggeriet 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemvist Bryggeriet 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Hemvist Bryggeriet 1 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 revisions-sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning för Hemvist Bryggghuset 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hemvist Bryggghuset 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

### 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

ank=20250702;2025070315220



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.06.2025 17:29

**SENT BY OWNER:**

Alice Olsson · 24.06.2025 10:30

**DOCUMENT ID:**

SyxaaM1uNee

**ENVELOPE ID:**

Sy42VzyONxl-SyxaaM1uNee

**DOCUMENT NAME:**

529 Hemvist Brygghuset 1 AB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2e0e78a951a09429e0bda3c30567add7d96661e6bdec927c8db12e443f1f0e8f9a788ef482e0c6a3a7e04c2dad4c4d16b91224c9fa1e9d3942b3b0b36cbe992

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kli ng johan.kling@se.gt.com	✍ Signed	25.06.2025 17:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
	Authenticated	25.06.2025 17:26	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

ank=20250702;2025070315221

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed