

Årsredovisning för  
**Brygghusen vid Väsjön Holding AB**  
559109-8503

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brygghusen vid Väsjön Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-28



Rickard Gerdin  
Styrelseledamot

# Årsredovisning och koncernredovisning Bryggghusen vid Väsjön Holding AB

Org.nr 559109-8503

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Brygghuset vid Väsjön Holding AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	14

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 2017-04-24 och har till ändamål att äga och förvalta aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag i Sollentuna. Koncernens verksamhet och huvudsakliga intäkter har grund i den underliggande uthyrningen av förvaltningsbostäder, som sker via fastighetsägande bostadsrättsföreningen Brygghusen vid Väsjön org.nr: 769631-9974.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har påverkat bolaget direkt och indirekt. Stigande inflation och räntor gör att företagsledningen löpande analyserar nuläget och vid behov vidtar lämpliga åtgärder.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk: Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning med rörlig ränta (Stibor 3 M). Bolaget är således genomet räntekostnader. Ränteförändringarna kan leda till förändringar i kassaflöden och bolagets resultat.

Operationell risk: Den operationella risken bedöms låg då den verksamhet som bedrivs av Bostadsrättsförening Brygghusen vid Väsjön, org.nr: 769631-9974 består i ägande och förvaltning av nyproducerade förvaltningsbostäder.

Strategisk risk: Bolaget bedömer sig vara väl positionerat på marknaden och bedömer de strategiska riskerna som låga och ser en fortsatt efterfrågan på sina bostäder.

### Ägarförhållanden

Moderbolaget Brygghusen vid Väsjön Holding AB ägs till 100% av Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr: 559250-9607.

<b>Flerårsöversikt koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	13 212	12 841	12 603	12 066	9 585
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 639	783	1 561	-1 070	-8 440
Rörelsemarginal (%)	22%	44%	44%	29,0%	neg.
Eget kapital (tkr)	51 708	65 703	74 682	70 828	6 602
Balansomslutning (tkr)	194 463	232 830	223 779	203 654	220 550
Soliditet (%)	27%	28%	33%	35%	3%

<b>Flerårsöversikt moderföretaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 043	-5 144	-4 465	-6 276	-10 875
Soliditet (%)	27%	29%	32%	34%	3%

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	59 660 186
Årets resultat	-8 699 326
	<b>50 960 860</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	50 960 860
	<b>50 960 860</b>

**Koncernens resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2,3	13 212	12 841
		<b>13 212</b>	<b>12 841</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Produktions- och driftkostnader		-4 686	-3 202
Övriga externa kostnader	4	-1 876	-335
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 708	-3 708
		<b>-10 270</b>	<b>-7 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 942</b>	<b>5 596</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 581	-4 813
		<b>-8 581</b>	<b>-4 813</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 639</b>	<b>783</b>
Lämnade koncernbidrag		-9 700	-9 762
Mottagna koncernbidrag		1 344	-
Skatt på årets resultat	6	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 995</b>	<b>-8 979</b>

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	184 810	188 504
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 810</b>	<b>188 504</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 262	30 809
Övriga fordringar		3 051	13 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164	241
		<b>9 477</b>	<b>44 291</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	176	35
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 653</b>	<b>44 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 463</b>	<b>232 830</b>

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		81 125	81 125
Balanserat resultat		-15 472	-6 493
Årets resultat		-13 995	-8 979
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>51 708</b>	<b>65 703</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	130 000	130 000
		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 924	5 463
Övriga skulder		8 395	31 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436	436
		<b>12 755</b>	<b>37 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 463</b>	<b>232 830</b>

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	50	81 125	-10 347	3 854	74 682
Omföring resultat föregående år			3 854	-3 854	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Årets resultat	0	0		-8 979	-8 979
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>81 125</b>	<b>-6 493</b>	<b>-8 979</b>	<b>65 703</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	-8 979	8 979	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Årets resultat	0	0	0	-13 995	-13 995
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>81 125</b>	<b>-15 472</b>	<b>-13 995</b>	<b>51 708</b>

**Koncernens kassaflödesanalys**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 942	5 596
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		3 708	3 708
		<b>6 650</b>	<b>9 304</b>
Erlagd ränta		-8 581	-4 813
Betald inkomstskatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 931</b>	<b>4 491</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		34 814	-12 772
Förändring av rörelseskulder		-24 372	18 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 511</b>	<b>9 749</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ovillkorade aktieägartillskott		0	0
Mottagna / Lämnade koncernbidrag		-8 356	-9 762
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 356</b>	<b>-9 762</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>141</b>	<b>-13</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>35</b>	<b>48</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	9	<b>176</b>	<b>35</b>

**Moderföretagets resultaträkning**

	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Nettomsättning	2,3	0	0
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-1 460	-335
		-1 460	-335
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 460</b>	<b>-335</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 583	-4 809
		-8 583	-4 809
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 043</b>	<b>-5 144</b>
Bokslutsdispositioner		1 344	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 699</b>	<b>-5 144</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 699</b>	<b>-5 144</b>

**Moderföretagets balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10,11	151	151
		<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151</b>	<b>151</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		190 509	202 702
Övriga fordringar		1 047	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122	95
		<b>191 678</b>	<b>203 254</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	97	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>191 775</b>	<b>203 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 926</b>	<b>203 410</b>

**Moderföretagets balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 661	64 805
Årets resultat		-8 699	-5 144
		<b>50 962</b>	<b>59 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 012</b>	<b>59 711</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	130 000	130 000
		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 558	1 757
Övriga skulder		8 356	11 942
		<b>10 914</b>	<b>13 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 926</b>	<b>203 410</b>

**Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital		Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	50		68 813	-4 008
Omföring resultat föregående år	0		-4 008	4 008
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Årets resultat	0		0	-5 144
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>50</b>		<b>64 805</b>	<b>-5 144</b>
Omföring resultat föregående år	0		-5 144	5 144
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Årets resultat	0		0	-8 699
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>59 661</b>	<b>-8 699</b>

**Moderföretagets kassaflödesanalys**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 460	-335
Erlagd ränta	-8 583	-4 809
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 043</b>	<b>-5 144</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	11 576	-1 921
Förändring av rörelseskulder	-2 785	7 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 252</b>	<b>1</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Ovillkorade aktieägartillskott	0	0
Koncernbidrag	1 344	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 344</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>92</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid årets början	5	4
Likvida medel vid årets slut	9	5

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsprinciper - Koncernen

##### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är Svenska Nyttobostäder AB (publ) (org.nr. 559250-9607) med säte i Stockholm. Moderföretag för koncernen är Brygghuset vid Väsjön Holding AB (org.nr. 559109-8503) med säte i Stockholm

##### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

##### Leasingavtal

###### Koncernen som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar eller som omsättningstillgångar beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

##### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

###### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

###### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna

realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **Byggnader**

Tak	40 år
Stomme	100 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Vatten & avlopp	50 år
Ventilation	30 år
Värme	60 år
El	50 år
Hiss	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	25 år
Inom bostadsrätt (badrum, kök mm)	15 år

Inventarier, verktyg och installationer 3-10 år

Hyresgästpassningar skrivs av i förhållande till hyresavtalets löptid, avskrivning sker med rak avskrivning fördelad över löptiden.

#### **Finansiella instrument**

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade, det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

#### **Redovisningsprinciper - Moderföretaget**

**Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen**

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	13 212	12 841	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0
	<b>13 212</b>	<b>12 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernens nettoomsättning kommer från hyresintäkter från förvaltningsfastigheter i Sollentuna.

## Not 3 Leasingavtal - leasegivare

### Operationell leasing

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens hyresavtal som löper på 2 år som automatiskt förlängs med 2 år om uppsägning inte sker senaste 6 månader innan avtalet löper ut. Årets leasingintäkter uppgår till 13 212 (12 841) tkr. Hyran indexeras med 2% per år.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	12 405	12 405	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	2 068	14 809	0	0
Senare än 5 år	0	0	0	0
	<b>14 473</b>	<b>27 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	60	31	0	0
	<b>60</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	8 583	4 809	8 583	4 809
	<b>8 583</b>	<b>4 809</b>	<b>8 583</b>	<b>4 809</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	0	0	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Genomsnittlig effektiv skattesats

- - - -

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-13 995</b>	<b>-8 979</b>	<b>-8 699</b>	<b>-5 144</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	-2 883	-1 850	-1 792	-1 060
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	6	0	6
Förändring underskottsavdrag	1 023	858	-129	69
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-61	0	0	0
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	1 921	986	1 921	985
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Effektiv skattesats

- - - -

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Akkumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2023 till 13 292 (8 921) tkr varav inga underskott har aktiverats inom koncernen. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

**Not 7 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 184	202 184	0	0
Årets anskaffningar	14	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 198</b>	<b>202 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-13 680	-9 972	0	0
Årets avskrivningar	-3 708	-3 708	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 388</b>	<b>-13 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 810</b>	<b>188 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Uppgifter om förvaltningsfastigheter*

Taxeringsvärde	100 669	100 669	0	0
Redovisat värde	184 810	188 504	0	0
Verkligt värde	187 000	216 000	0	0

**Not 8 Långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	130 000	130 000	130 000	130 000
	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel*	176	35	97	5
	<b>176</b>	<b>35</b>	<b>97</b>	<b>5</b>

\* Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank .

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151	151
Årets anskaffningar	0	0
Ovillkorade aktieägartillkott	0	0
Nedskivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151</b>	<b>151</b>

**Not 11 Specifikation av andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Brygghusen i Väsjön Group AB	100%	100%	500	50
Brygghusen i Väsjön Group 2 AB	100%	100%	500	51
Brygghusen i Väsjön Group 3 AB	100%	100%	500	50
Bostadsrättsföreningen Brygghusen vid Väsjön	100%	100%	3	160 472
				<b>160 623</b>
		<b>Org.nr.</b>		<b>Säte</b>
Brygghusen i Väsjön Group AB		559187-7534		Stockholm
Brygghusen i Väsjön Group 2 AB		559196-3615		Stockholm
Brygghusen i Väsjön Group 3 AB		559196-3623		Stockholm
Bostadsrättsföreningen Brygghusen vid Väsjön		769631-9974		Stockholm

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	43 500	43 500	0	0
Pantsatta aktier och andelar i bostadsrättsförening	0	0	4 751	4 751
Belånad fordran på dotterföretag	0	0	130 000	130 000
	<b>43 500</b>	<b>43 500</b>	<b>134 751</b>	<b>134 751</b>

  

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Borgensförbindelser för koncernföretag	130 000	130 000	0	0
	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dotterbolagen Brygghusen i Väsjön Group AB org.nr: 559187-7534, Brygghusen i Väsjön Group 2 AB org.nr: 559196-3615 och Brygghusen i Väsjön Group 3 AB org.nr: 559196-3623 har gått i borgen för moderbolagets lån om 130 000 tkr till kreditinstitut.

## Not 13 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	59 660 186
Årets resultat	-8 699 326
	<b>50 960 860</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	50 960 860
	<b>50 960 860</b>

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

## Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den 26 april 2024

Joakim Alm  
Ordförande

Fredrik Arpe  
Ledamot

Rickard Gerdin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad Revisor

# PENNEO

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

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

## Bo Fredrik Willner Arpe

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brygghuset vid Väsjön Holding AB

Serienummer: 0ef63a2df46b11[...]7b220e880fb8e

IP: 81.224.xxx.xxx

2024-04-26 08:43:01 UTC



## Rickard Per Ingemar Gerdin

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brygghuset vid Väsjön Holding AB

Serienummer: 1a335a1871d439[...]8f3436befb9ab

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-04-26 08:57:25 UTC



## JOAKIM ALM

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brygghuset vid Väsjön Holding AB

Serienummer: 30dc3190901c1f[...]3f7e67f5a5c0d

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-04-26 15:10:24 UTC



## PONTUS OHLSSON

### Registrerad revisor

På uppdrag av: Brygghuset vid Väsjön Holding AB

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 11:40:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brygghuset vid Väsjön Holding AB, org.nr 559109-8503

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brygghuset vid Väsjön Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bryggghuset vid Väsjön Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm det datum som framgår av som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 11:53:56 UTC



2024070521003

Penneo dokumentnyckel: G25O1-MTW0G-F8XJF-ZF304-LOUE2-5FFMS

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>