

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Bryggarna

Org.nr. 556682-8165

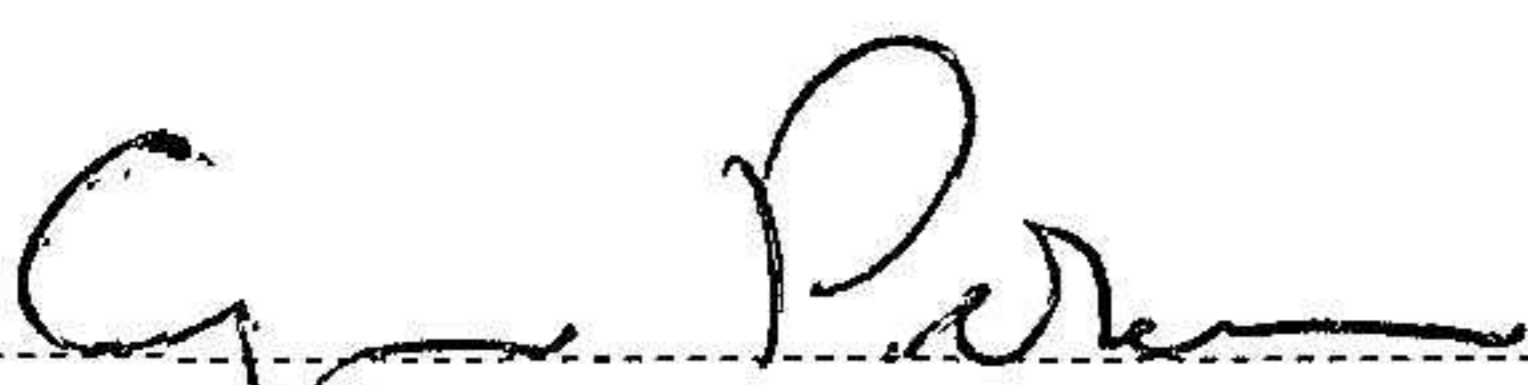
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Bryggarna intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 april 2023.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Halmstad 2023-04-05

  
-----  
Greger Petersson

# Fastighets AB Bryggarna

Org.nr. 556682-8165

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar två fastigheter i Halmstad med en total uthyrningsbar area om 3 274 kvm.

Företagets säte är Halmstad.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 535 731	4 384 707	4 304 848	4 249 373	4 151 422
Res. efter finansiella poster	1 383 070	1 810 800	2 081 552	1 015 573	1 392 465
Res. i % av nettoomsättningen	30,49	41,29	48,35	23,89	33,54
Balansomslutning	66 353 343	66 257 412	65 442 575	59 506 171	53 692 208
Soliditet (%)	13,71	12,17	10,09	9,1	8,79
Avkastning på eget kapital (%)	16,11	24,67	31,51	20,02	30,24

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelsen för 2018 & 2019 har inte räknats om till K3.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Hvitfeldtskatan, org. nr 556311-8651, Halmstad.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	6 505 321	1 464 007	7 969 328
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 464 007	-1 464 007	0
Årets vinst				1 028 776	1 028 776
Belopp vid årets utgång	100 000	0	7 969 328	1 028 776	8 998 104

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	7 969 328
årets vinst	1 028 776
	<u>8 998 104</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	8 998 104
	<u>8 998 104</u>

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

# Fastighets AB Bryggarna

Org.nr. 556682-8165

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 535 731	4 384 707
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>5 731</u>
		4 535 731	4 390 438
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 471 410	-1 390 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-420 769</u>	<u>-412 932</u>
		-1 892 179	-1 803 273
<b>Rörelseresultat</b>		2 643 552	2 587 165
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		2 009	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262 491	-766 365
Räntekostnader till koncernföretag		<u>0</u>	<u>-10 000</u>
		-1 260 482	-776 365
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 383 070	1 810 800
<b>Resultat före skatt</b>		1 383 070	1 810 800
Skatt på årets resultat		-354 294	-346 793
<b>Årets resultat</b>		<u>1 028 776</u>	<u>1 464 007</u>

2023061226585

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

Not 2022-12-31 2021-12-31

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	30 494 326	29 448 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	307 406	5 924
		<u>30 801 732</u>	<u>29 454 114</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	4	35 220 175	35 220 175
		<u>35 220 175</u>	<u>35 220 175</u>

**Summa anläggningstillgångar** 66 021 907 64 674 289

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		19 742	557
Fordringar hos koncernföretag		0	1 106 882
Aktuell skattefordran		36 195	0
Övriga fordringar		183 819	467 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 160	7 883
		<u>247 916</u>	<u>1 583 123</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		83 520	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>83 520</u>	<u>0</u>

**Summa omsättningstillgångar** 331 436 1 583 123

**SUMMA TILLGÅNGAR** 66 353 343 66 257 412

2023061226586

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

7 969 328

6 505 321

Årets resultat

1 028 776

1 464 007

8 998 104

7 969 328

**Summa eget kapital**

9 098 104

8 069 328

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

670 807

640 963

**Summa avsättningar**

670 807

640 963

**Långfristiga skulder**

5, 6

Skulder till kreditinstitut

53 885 000

55 045 000

**Summa långfristiga skulder**

53 885 000

55 045 000

**Kortfristiga skulder**

6

Checkräkningskredit

0

278 280

Skulder till kreditinstitut

1 160 000

1 160 000

Förskott från kunder

983

0

Leverantörsskulder

69 057

66 287

Skulder till koncernföretag

903 925

0

Aktuell skatteskuld

0

477 248

Övriga skulder

10 255

4 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

555 212

516 016

**Summa kortfristiga skulder**

2 699 432

2 502 121

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

66 353 343

66 257 412

2023061226587

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *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.

#### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-100

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

## NOTER

*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.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

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.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>		<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		33 104 276		33 035 626
	Inköp		1 472 833		68 650
	Försäljningar/utrangeringar		-7 013		0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		34 570 096		33 104 276
	Ingående avskrivningar		-3 656 086		-3 243 154
	Försäljningar/utrangeringar		1 085		0
	Årets avskrivningar		-420 769		-412 932
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-4 075 770		-3 656 086
	Utgående redovisat värde		30 494 326		29 448 190
	Redovisat värde byggnader		23 752 124		23 965 400
	Redovisat värde markanläggningar		1 396 217		124 915
	Redovisat värde mark		5 345 985		5 357 875
			30 494 326		29 448 190
<b>Not 3</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		5 924		0
	Inköp		1 661 977		5 924
	Omklassificeringar		-1 360 495		0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		307 406		5 924
	Utgående redovisat värde		307 406		5 924
<b>Not 4</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>		<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
	<b>Företag</b>		<b>Antal/Kap.</b>		<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Fastighets AB Halmstad Gamla Saluhall		1 000	23 500 000	23 500 000
	556536-3974	Halmstad	100%		
	Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB		1 000	11 720 175	11 720 175
	556713-5941	Halmstad	100%		
				35 220 175	35 220 175
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		<b>2022-12-31</b>		<b>2021-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år		4 640 000		4 640 000
	Amortering efter 5 år		49 245 000		50 405 000
			53 885 000		55 045 000

# Fastighets AB Bryggarna

Org.nr. 556682-8165

## NOTER

Not 6 Skulder som avser flera poster 2022-12-31 2021-12-31

Företagets banklån om 55 045 000 (56 205 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 53 885 000 55 045 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 1 160 000 1 160 000

Summa 55 045 000 56 205 000

Not 7 Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar 57 575 000 57 575 000

Not 8 Eventualförpliktelser 2022-12-31 2021-12-31

Proprieborgen 0 27 421 818  
0 27 421 818

varav till förmån för koncernföretag 0 27 421 818

Not 9 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Fastighetsstaden i Halmstad AB, org.nr 556686-2917 med säte i Halmstad

Not 10 Definition av nyckeltal

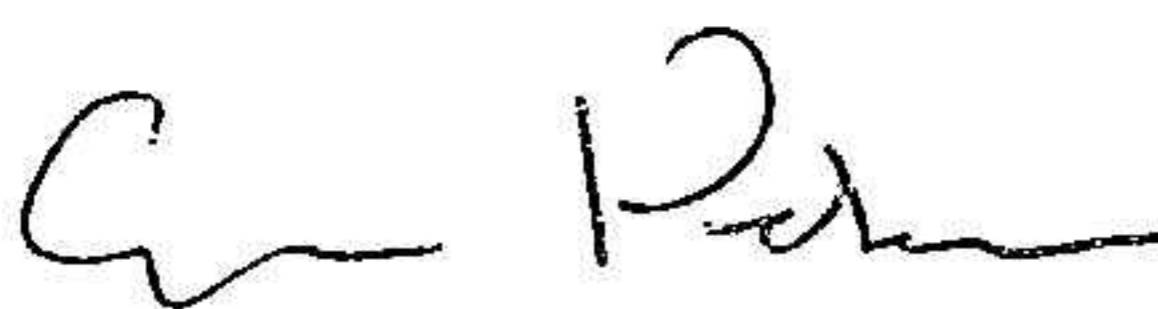
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

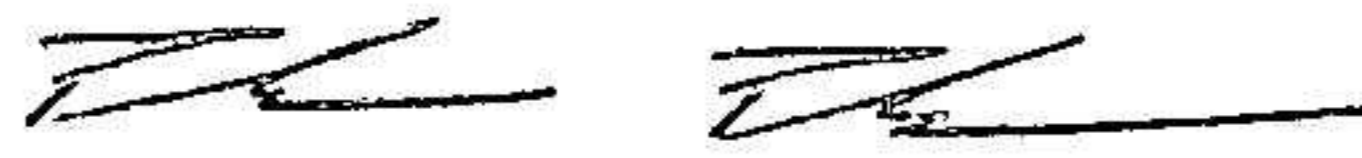
Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Halmstad



Greger Petersson  
2023-04-05



Pontus Petersson  
2023-04-05

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2023.



Henrik Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Bryggarna  
Org.nr. 556682-8165

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Bryggarna för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Bryggarnas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Bryggarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Bryggarna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Bryggarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad den *Sapril* 2023



Henrik Andersson

Auktoriserad revisor