

**Fastighets AB Hamburg**  
**Org nr 556891-5036**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Hamburg 3 i Stockholm. I byggnaden finns 4 700 kvm uthyrningsbar yta. Avsikten med förvärvet var att säkra plats för allmänna ändamål såsom skola inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Hamburg, organisationsnummer 556891-5036, förvärvades av Fastighets AB Guldbron den 16 juni 2021. Fastighets AB Guldbron, org. nr 559300-7114, är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. S:t Erik Markutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms stad.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	3 373	3 163	2 585	2 503
Resultat efter finansiella poster	tkr	-6 380	-5 903	-8 821	-5 889
Balansomslutning	tkr	123 939	128 989	132 643	136 077
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	36 423	36 473
Utdelning till aktieägare		-485	-485
Årets resultat	—	-3 454	-3 454
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>50</b>	<b>32 484</b>	<b>32 534</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	32 484	32 534
Årets resultat	—	7 313	7 313
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>39 797</b>	<b>39 847</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	32 484 357
Årets resultat	7 312 712
	<u>39 797 069</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	39 797 069
	<u>39 797 069</u>
kronor	

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		3 373	3 163
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 410	-4 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-3 519	-3 519
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-8 929	-7 893
<b>Rörelseresultat</b>		-5 556	-4 730
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-825	-1 173
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-824	-1 173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 380	-5 903
Bokslutsdispositioner	5	15 584	-
Skatt på årets resultat		-1 891	2 449
<b>Årets resultat</b>		<u>7 313</u>	<u>-3 454</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	122 696	126 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	46	226
		<u>122 742</u>	<u>126 261</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		52	2 170
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>122 794</u>	<u>128 431</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	159
Aktuella skattefordringar		99	399
Övriga kortfristiga fordringar		706	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340	-
		<u>1 145</u>	<u>558</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 145</u>	<u>558</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>123 939</u>	<u>128 989</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		32 484	35 938
Årets resultat		7 313	-3 454
		39 797	32 484
<b>Summa eget kapital</b>		39 847	32 534
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		-	228
<b>Summa avsättningar</b>		0	228
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		101	-
Skulder till koncernföretag		83 336	94 647
Övriga skulder		-	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655	1 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		84 092	96 227
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		123 939	128 989

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Åresredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisning (K3).

#### **Koncernförhållanden**

From 16 juni 2021 ingår bolaget i en koncern i vilken Fastighets AB Guldbron, 559300-7114, Stockholm, är moderföretag. Moderbolaget är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

#### **Aktuell inkomstskatt**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

#### *Byggnader*

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
<i>Inventarier</i>	5 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller



- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

## **Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	150 668	150 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 668	150 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 633	-21 294
Årets avskrivningar	-3 339	-3 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 972	-24 633
Utgående restvärde enligt plan	<u>122 696</u>	<u>126 035</u>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	902	902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	902	902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-676	-496
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-180	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-856	-676
Utgående restvärde enligt plan	<u>46</u>	<u>226</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-822	-315
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-858
Summa	<u>-825</u>	<u>-1 173</u>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mottaget koncernbidrag	15 584	-
Summa	<u>15 584</u>	<u>0</u>

**Not 6      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Thomas Andersson  
Vice ordförande

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor