

Årsredovisning
för
Fastighets AB G-Mästaren

556605-2170

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB G-Mästaren avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Fastighets AB G-mästaren, org. nr 556605-2170, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 31 december 2004. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Information om verksamheten

Fastighets AB G-mästaren äger och förvaltar fastigheter samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett f d bryggeri, som omvandlats från industri till handelsplats med en uthyrningsbar yta om ca 93 000 kvm.

Avsikten med förvärvet var att förvärva mark för och främja framtida stadsutveckling. I avvaktan på detta hyrs fastigheterna ut till handel, kontor, lager och logistik etc.

Den 14 december 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för planläggning av Bällstahamn. Bolagets fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i planarbetet. Planeringen syftar till att tillvarata byggnadernas höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området med inriktning på bl. a idrott, handel och kultur. Den nya detaljplanen antogs under hösten 2023. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripss bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällstahamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena startade under 2024 och området utvecklas etappvis flera år framöver.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning handlagts av Novier Real Estate AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	43 354	52 462	98 269	133 647	123 055
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58 137	-48 341	23 592	56 279	50 036
Balansomslutning (tkr)	1 316 305	822 833	515 346	448 114	452 772
Soliditet (%)	10,4	14,1	15,9	17,7	18,7
Eget kapital (tkr)	136 786	115 976	79 548	79 104	81 813

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorregeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 100	448	36 428	115 976
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		36 428	-36 428	0
Årets resultat			20 809	20 809
Belopp vid årets utgång	79 100	36 876	20 809	136 785

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 876 840
årets vinst	20 808 925
	57 685 765

disponeras så att	
i ny räkning överföres	57 685 765
	57 685 765

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	43 354	52 462
Övriga rörelseintäkter		41	0
		43 395	52 462

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	3, 4	-43 467	-55 755
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 403	-20 946
Övriga rörelsekostnader		-19 677	-10 705
		-78 547	-87 405
Rörelseresultat		-35 152	-34 943

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	138	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-23 123	-13 412
		-22 985	-13 398

Resultat efter finansiella poster

-58 137 **-48 341**

Mottagna koncernbidrag	7	79 009	78 239
Förändring av periodiseringsfonder		0	2 923
Resultat före skatt		20 872	32 821

Skatt på årets resultat	8	-63	3 606
Årets resultat		20 809	36 428

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	331 923	366 941
Inventarier, verktyg och installationer	10	227	166
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	866 322	329 389
		1 198 472	696 496

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	12	12 085	12 085
		12 085	12 085

Summa anläggningstillgångar		1 210 557	708 581
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 818	1 253
Fordringar hos koncernföretag		79 728	79 277
Övriga fordringar		25 079	31 059
Aktuella skattefordringar		0	583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 214	2 079
		107 839	114 251

Summa omsättningstillgångar		107 839	114 251
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 318 396	822 832
-------------------------	--	------------------	----------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		79 100	79 100
		79 100	79 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 877	449
Årets resultat		20 809	36 428
		57 686	36 877
Summa eget kapital		136 786	115 977
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 543	38 475
Skulder till koncernföretag		1 068 271	637 961
Aktuella skatteskulder		744	0
Övriga skulder		0	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	44 051	30 409
Summa kortfristiga skulder		1 181 609	706 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 318 396	822 832

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-35 152	-34 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22 433	99 185
Erhållen ränta	138	14
Erlagd ränta	-13 064	-13 412
Betald inkomstskatt	681	0
Justering för utrangering av anläggningstillgång	0	10 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-24 964	61 548

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 747	-482
Ökning/minskning kundfordringar	-566	-92 889
Ökning/minskning av rörelseskulder	433 885	243 620
Ökning/minskning leverantörsskulder	85	30 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 187	242 159

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-507 073	-242 159
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12 647	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-494 426	-242 159

Finansieringsverksamheten

Erhållna koncernbidrag	78 239	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 239	0

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut 0 0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Skatter

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 uppskjuten skatt. 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 skattebetalningar 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Redovisningsprinciper 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.

Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

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 när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggning	20 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	25 år
El	50 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Vent /Styr	30 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktstiden.

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.

Koncerttillhörighet

Bolaget ingår i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, säte i Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, säte i Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	36 817	41 596
Årets inköp från koncernföretag	29 285	34 103
	66 103	75 699

Av årets ränteintäkter avser 0 tkr (0 tkr) från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 22 922 tkr (12 799 tkr) räntor till andra koncernföretag.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter lokaler	42 820	49 524
Övriga hyresintäkter	848	1 036
Övriga intäkter	-321	1 902
	43 347	52 462
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	43 347	52 462
	43 347	52 462

Not 3 Leasingavtal

Operationell leasing - leasegivare

	2025	2024
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	35 230	5 822
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	133 869	3 030
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	201 293	0
	370 392	8 852

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovan.

Not 4 Arvode till revisorer

	2025	2024
EY		
Revisionsuppdrag	-59	-34
	-59	-34

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	138	14
	138	14

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-22 914	-12 796
Övriga räntekostnader	-209	-616
	-23 123	-13 412

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	79 009	78 239
	79 009	78 239

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	-4
Skatt på årets resultat	0	-4
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	21	33
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	4	7
Effekt av ej skattepliktiga poster (+/-)	-12	-4
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	4	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	4	3
Schablintäkt periodiseringsfonder	0	0
Effekt av fastighetsförsäljning och utrangeringar (+/-)	0	-9
Redovisad skattekostnad	0	-4

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	572 514	562 100
Inköp	0	55 633
Försäljningar/utrangeringar	-37 713	-45 219
Utgående anskaffningsvärden	534 801	572 514
Ingående avskrivningar	-205 573	-219 160
Försäljningar/utrangeringar	5 389	34 514
Årets avskrivningar	-2 694	-20 927
Utgående avskrivningar	-202 878	-205 573
Redovisat värde	331 923	366 941
Förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	331 923	366 941
Verkligt värde	1 413 000	922 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184	0
Inköp	123	184
Utgående anskaffningsvärden	307	184
Ingående avskrivningar	-18	0
Årets avskrivningar	-61	-18
Utgående avskrivningar	-80	-18
Redovisat värde	227	166

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 389	143 047
Nedlagda utgifter	537 056	242 159
Omklassificeringar	-123	-55 817
Utgående anskaffningsvärden	866 322	329 389
Redovisat värde	866 322	329 389

Not 12 Uppskjuten skattefordran

Specifikation uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Temporär skillnad	81 104	58 664
Skattefordran	16 707	12 085
Ej värderade underskott	-4 623	0
Summa specifikation uppskjuten skattefordran	12 085	12 085

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	230
Tomträttsavgäld	275	275
Upplupna hyresrabatter	351	254
Fasta avtal, leverantörer	94	1 319
	719	2 078

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kvotvärde per aktieslag	1 000,00	1 000,00
Antal aktier	79 100	79 100

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	59
Förutbetalda hyresintäkter	10 448	1 023
Fjärrvärme	468	541
Fastighetsel	691	657
Projektkostnader	29 145	27 397
Övriga poster	3 299	732
	44 050	30 409

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-02-27

Stockholm 2026-03-20

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Johanna Magnusson
Ledamot

Thomas Andersson
Ledamot

Daniel Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-__ - __

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor