

Årsredovisning
för
Fastighets AB Godsfin

556969-5314

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Godsfinkan 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 Godsfinkan, org. nr 556969-5314, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 11 december 2014. 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

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Godsfinkan 1 i Stockholm.

Avsikten med förvärvet var att främja Stockholms fortsatta utveckling genom att i samarbete med SISAB bygga om en del av fastigheten till skola. Skolan invigdes under hösten 2016 och är ett annex till angränsande Sjöstadsskolan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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.

Under året beslutade kommunfullmäktige om försäljning av Fastighets AB Godsfinkan till Skolfastigheter i Stockholm AB. Köparen tillträder bolaget den 1 oktober 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	17 158	19 383	18 841	18 846	21 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 343	9 450	8 949	8 533	11 578
Balansomslutning (tkr)	52 960	36 058	32 892	31 492	33 753
Soliditet (%)	0,3	0,9	1,9	0,5	0,4
Eget kapital (tkr)	139	310	635	150	125

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 (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	585	-325	310
Balanseras i ny räkning		-325	325	0
Årets resultat			-171	-171
Belopp vid årets utgång	50	260	-171	139

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	260 243
Årets resultat	-171 170
	89 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	89 073
	89 073

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

17 158

19 384

17 158

19 384

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-7 511

-8 165

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-1 115

-1 089

Övriga rörelsekostnader

-366

-111

-8 992

-9 365

Rörelseresultat

8 166

10 019

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

3

1

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-826

-570

-823

-569

Resultat efter finansiella poster

7 343

9 450

Lämnade koncernbidrag

-7 200

-9 750

Resultat före skatt

143

-300

Skatt på årets resultat

4

-314

-25

Årets resultat

-171

-325

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	28 501	28 543
Markanläggningar	6	173	185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	23 878	6 185
		52 552	34 913

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		66	259
		66	259

Summa anläggningstillgångar		52 618	35 172
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		698	679
Övriga fordringar		2	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-358	14
		342	886

Summa omsättningstillgångar		342	886
------------------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		52 960	36 058
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		260	585
Årets resultat		-171	-325
		89	260
Summa eget kapital		139	310
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		625	982
Skulder till koncernföretag		48 297	31 835
Aktuella skatteskulder		121	0
Övriga skulder		-817	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 595	2 718
Summa kortfristiga skulder		52 821	35 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 960	36 058

Noter

Tkr

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

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.

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
Vent/Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör iVs	50 år
Stomme	100 år
Hyresgäst anpassningar	1–20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgäst Anpassningar 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 framåttriktat.

Koncernstillhörighet

Från 11 december 2014 ingår bolaget 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.

Eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	3	1
	3	1

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	811	571
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	15	-1
Summa	826	570

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	314	25
Skatt på årets resultat	314	25
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	143	-300
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	29	-62
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	-40	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	294	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	29	118
Effekt av f utrangeringar (+/-)	0	-31
Redovisad skattekostnad	314	25

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 722	45 544
Inköp	1 427	328
Försäljningar/utrangeringar	-500	-150
Utgående anskaffningsvärden	46 649	45 722
Ingående avskrivningar	-17 179	-16 141
Försäljningar/utrangeringar	170	39
Årets avskrivningar	-1 139	-1 077
Utgående avskrivningar	-18 148	-17 179
Redovisat värde	28 501	28 543

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236	236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236	236
Ingående avskrivningar	-51	-39
Årets avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63	-51
Utgående redovisat värde	173	185

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 185	2 171
Nedlagda utgifter	19 121	4 342
Omklassificeringar	-1 427	-328
Utgående anskaffningsvärden	23 879	6 185
Redovisat värde	23 879	6 185

Not 8 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