

Årsredovisning
för
Fastighets AB Grosshandlarvägen
556027-2972

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Grosshandlarvägen 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 Grosshandlarvägen, org. nr 556027-2972, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 23 november 2015. 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 Grosshandlarvägen skall äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar tomträtterna till fastigheterna Vasslan 4 i Årsta Park samt tomträtten till fastigheten Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. I fastigheterna finns ca 10 000 kvm uthyrbar yta.

Avsikten med förvärvet var att främja Årstafältets fortsatta stadsutveckling. Under 2024 såldes tomträtterna Postgården 2 och 4 på Årstafältet till exploateringsnämnden.

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)	21 127	21 965	59 864	59 199	56 282
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15 136	495 824	37 645	37 846	37 007
Balansomslutning (tkr)	10 628	651 352	682 869	147 498	150 123
Soliditet (%)	24,1	97,0	11,3	53,7	51,7
Eget kapital (tkr)	44 032	631 810	76 738	78 562	76 149

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	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240	240	76 258	555 072	631 809
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-588 000		-588 000
Balanseras i ny räkning			555 072	-555 072	0
Årets resultat				223	223
Belopp vid årets utgång	240	240	43 330	223	44 033

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	43 329 480
Årets resultat	223 403
	43 552 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	43 552 883
	43 552 883

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

2

Nettoomsättning

21 127

21 964

Övriga rörelseintäkter

20

486 212

21 147

508 176

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-6 091

-9 093

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-614

-2 805

-6 705

-11 898

Rörelseresultat

14 442

496 278

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

688

3 917

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

6

-4 372

694

-455

Resultat efter finansiella poster

15 136

495 823

Mottagna koncernbidrag

0

51 456

Lämnade koncernbidrag

-14 619

0

Andra bokslutsdispositioner

0

193

Resultat före skatt

517

547 472

Skatt på årets resultat

5

-294

7 600

Årets resultat

223

555 072

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	9 831	10 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
		9 831	10 445

Summa anläggningstillgångar

9 831

10 445

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		116	46
Fordringar hos koncernföretag		0	639 529
Aktuella skattefordringar		322	4
Övriga fordringar		42	1 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318	318
		798	640 908

Summa omsättningstillgångar

798

640 908

SUMMA TILLGÅNGAR

10 629

651 353

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

240

240

Reservfond

240

240

480

480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

43 329

76 258

Årets resultat

223

555 072

43 552

631 330

Summa eget kapital

44 032

631 810

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

623

659

Summa avsättningar

623

659

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

292

0

Skulder till koncernföretag

-40 890

13 084

Aktuella skatteskulder

330

0

Övriga skulder

118

-62

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 123

5 861

Summa kortfristiga skulder

-34 027

18 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 629

651 353

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo 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 uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Åtgärdande 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:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markanläggning	20 år
Vent./Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Stomme	100 år
Hyresgäst anpassningar	1–20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgäst Anpassningar skrivs av över kontraktperioden. 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.

Koncern tillhörighet

Från 23 november 2015 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.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vinst försäljning tomträtter	0	485 262
Övriga intäkter	20	0
	20	485 262

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	686	3 900
Övriga ränteintäkter	2	17
	688	3 917

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	8	-4 372
Övriga räntekostnader	2	0
	10	-4 372

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-36	-7 600
Skatt på årets resultat	-36	-7 600
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	517	547 472
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	107	112 779
Ej avdragsgilla kostnader	0	-100 162
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	0	-12 748
Effekt av generell räntreavdragsbegränsning (+/-)	0	95
Effekt av koncernkvittning räntenetton (+/-)	-143	0
Effekt av skattemässig just p g a fsg fastighet	0	-7 563
Redovisad skattekostnad	-36	-7 600

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 783	306 804
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-252 021
Utgående anskaffningsvärden	54 783	54 783
Ingående avskrivningar	-44 797	-167 683
Försäljningar/utrangeringar	0	124 316
Årets avskrivningar	-586	-1 430
Utgående avskrivningar	-45 383	-44 797
Redovisat värde	9 400	9 986

Not 7 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	876	9 932
Försäljningar/utrangeringar	0	-9 056
Utgående anskaffningsvärden	876	876
Ingående avskrivningar	-417	-8 228
Försäljningar/utrangeringar	0	9 056
Årets avskrivningar	-28	-1 245
Utgående avskrivningar	-445	-417
Redovisat värde	431	459

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	77 510
Försäljningar/utrangeringar	0	-77 510
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-77 317
Försäljningar/utrangeringar	0	77 447
Årets avskrivningar		-130
Utgående avskrivningar	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	14 723
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 723
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-14 723
Försäljningar/utrangeringar	0	14 723
Utgående avskrivningar	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	11
Nedlagda utgifter	0	0
Omklassificeringar	0	-11
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 11 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