

Årsredovisning
för
Fastighets AB Hamburg

556891-5036

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Hamburg 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.

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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.

Information om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. 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 inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 180	3 163	3 024	3 373	3 162
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 055	-8 041	-7 481	-6 380	-5 903
Balansomslutning (tkr)	127 170	124 272	120 606	123 939	128 989
Soliditet (%)	25,7	27,8	31,4	32,2	25,2
Totalt eget kapital (tkr)	32 889	34 503	37 866	39 847	32 534

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	50	37 816	-3 363	34 503
Balanseras i ny räkning		-3 363	3 363	0
Årets resultat			-1 614	-1 614
Belopp vid årets utgång	50	34 453	-1 614	32 889

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	34 453 256
Årets resultat	-1 613 526
	32 839 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	32 839 730
	32 839 730

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 180

3 165

4 180

3 165

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-5 451

-5 541

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-3 433

-3 378

-8 884

-8 919

Rörelseresultat

-4 704

-5 754

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

8

19

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-2 359

-2 306

-2 351

-2 287

Resultat efter finansiella poster

-7 055

-8 041

Mottagna koncernbidrag

5 077

4 399

Resultat före skatt

-1 978

-3 642

Skatt på årets resultat

4

364

279

Årets resultat

-1 614

-3 363

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	112 679	116 018
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	336	430
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	5 079	164
		118 094	116 612

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		975	610
		975	610

Summa anläggningstillgångar

119 069 **117 222**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18	0
Fordringar hos koncernföretag		5 077	4 768
Aktuella skattefordringar		1 639	1 639
Övriga fordringar		5	625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 362	18
		8 101	7 050

Summa omsättningstillgångar

8 101 **7 050**

SUMMA TILLGÅNGAR

127 170 **124 272**

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		34 453	37 816
Årets resultat		-1 614	-3 363
		32 839	34 453
Summa eget kapital		32 889	34 503
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		141	236
Skulder till koncernföretag		91 467	88 060
Aktuella skatteskulder		1 270	1 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 402	221
Summa kortfristiga skulder		94 280	89 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 170	124 272

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 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 uppskjuten skatt. 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 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:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	25 år
Lägenhet/lokal invändigt	25 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 anpassning	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.

Koncerttillhörighet

Från 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.

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
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	8	19
	8	19

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-2 358	-2 305
Övriga räntekostnader	0	0
	-2 358	-2 305

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-364	-279
Skatt på årets resultat	-364	-279
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-1 978	-3 642
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-407	-750
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-4
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	-87	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	256	475
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	-125	0
Redovisad skattekostnad	-364	-279

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 668	150 668
Utgående anskaffningsvärden	150 668	150 668
Ingående avskrivningar	-34 650	-31 311
Årets avskrivningar	-3 339	-3 339
Utgående avskrivningar	-37 989	-34 650
Redovisat värde	112 679	116 018

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	902	902
Utgående anskaffningsvärden	902	902
Ingående avskrivningar	-902	-902
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-902	-902
Redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	469	0
Inköp	0	469
Utgående anskaffningsvärden	469	469
Ingående avskrivningar	-39	0
Årets avskrivningar	-94	-39
Utgående avskrivningar	-133	-39
Redovisat värde	336	430

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164	0
Nedlagda utgifter	4 916	633
Omklassificeringar		-469
Utgående anskaffningsvärden	5 080	164
Redovisat värde	5 080	164

Not 9 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