

Årsredovisning
för
Fastighets AB Valsverket

559083-1896

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Valsverket 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 Valsverket, org. nr 559083-1896, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 30 mars 2021. 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 Valsverket 10, belägen i Ulvsunda, Stockholms kommun.

Avsikten med förvärvet var att säkra plats för allmänna ändamål såsom skola inom stadsutvecklingsområdet Ulvsunda.

Byggnaderna 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)	20 700	18 253	15 758	2 705	1 203
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 208	10 418	9 701	-4 105	-4 692
Balansomslutning (tkr)	64 627	71 818	75 268	56 120	57 202
Soliditet (%)	14,1	7,6	8,5	12,7	3,0
Eget kapital (tkr)	9 122	5 463	6 361	7 142	1 706

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	6 311	-898	5 463
Balanseras i ny räkning		-898	898	0
Årets resultat			3 659	3 659
Belopp vid årets utgång	50	5 413	3 659	9 122

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	5 413 047
Årets resultat	3 658 694
	9 071 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	9 071 741
	9 071 741

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

20 700

18 253

20 700

18 253

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-6 356

-5 512

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-2 771

-804

-9 127

-6 316

Rörelseresultat

11 573

11 937

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

6

13

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-1 371

-1 532

-1 365

-1 519

Resultat efter finansiella poster

10 208

10 418

Lämnade koncernbidrag

-6 065

-11 155

Resultat före skatt

4 143

-737

Skatt på årets resultat

6

-484

-161

Årets resultat

3 659

-898

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 182	56 952
		54 182	56 952

Summa anläggningstillgångar		54 182	56 952
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 745	0
Fordringar hos koncernföretag		461	461
Övriga fordringar		0	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 239	13 967
		10 445	14 866

Summa omsättningstillgångar		10 445	14 866
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		64 627	71 818
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 413

6 311

Årets resultat

3 659

-898

9 072

5 413

Summa eget kapital

9 122

5 463

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

649

165

Summa avsättningar

649

165

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23

42

Skulder till koncernföretag

48 735

62 443

Aktuella skatteskulder

1 392

90

Övriga skulder

1 798

762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 908

2 853

Summa kortfristiga skulder

54 856

66 190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 627

71 818

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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 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
Fönster	50 år
Rör/VVS	50 år
El	50 år
Stomme	100 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.

Koncerttillhörighet

Från 30 mars 2021 ingår bolaget i en koncern i vilken St Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. St Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, 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 ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	6	13
	6	13

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	1 370	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	2	-1
	1 372	1 531

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 838	59 838
Utgående anskaffningsvärden	59 838	59 838
Ingående avskrivningar	-4 453	-2 082
Årets avskrivningar	-1 204	-804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 657	-2 886
Redovisat värde	54 181	56 952

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	484	161
Skatt på årets resultat	484	161
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	4 143	-737
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	853	-152
Ej avdragsgilla kostnader	0	-3
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	-764	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	321	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	74	316
Redovisad skattekostnad	484	161

Not 7 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