



## Protokoll 1/2024

fört vid Fastighets AB Godsfinckans sammanträde fredagen  
den 8 mars 2024 kl. 14:00-15:30, Stadshus AB - Riddaren

### Ledamöter

Thomas Andersson Vice ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Anette Scheibe Lorentzi

### Övriga närvarande

Magnus Thulin Sekreterare  
Anna Ullberg Ekonomichef

### Paragraf

§4

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 4****Bokslut och årsredovisning 2023**

STEM 2024/17

**Beslut**

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1514436 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1505078 Resultaträkning 2023
- 1505077 Årsredovisning 2023 ej sign

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2023**

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2023 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2023 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för Fastighets AB Godsfinkan redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Magnus Thulin  
tf VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2023
2. Årsredovisning 2023

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2024-02-27

**Fastighets AB Godsfinkan**

Org nr. 556969-5314

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2023</b>	<b>BUDGET 2023</b>	<b>AVVIKELSE 2023</b>	<b>PROGNOS 2023</b>	<b>UTFALL 2022</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	18 841	20 056	-1 215	18 952	18 846
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>18 841</b>	<b>20 056</b>	<b>-1 215</b>	<b>18 952</b>	<b>18 846</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-6 264	-6 605	341	-6 426	-6 003
Administrativa kostnader	-833	-845	12	-797	-925
Löpande underhåll	-365	-100	-265	-220	-237
Planerat underhåll	-209	0	-209	-196	-389
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-7 671</b>	<b>-7 550</b>	<b>-121</b>	<b>-7 639</b>	<b>-7 554</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-1 776</b>	<b>-1 887</b>	<b>111</b>	<b>-1 789</b>	<b>-2 591</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>9 394</b>	<b>10 619</b>	<b>-1 225</b>	<b>9 524</b>	<b>8 701</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-444	-694	250	-433	-169
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-444</b>	<b>-694</b>	<b>250</b>	<b>-433</b>	<b>-169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 950</b>	<b>9 925</b>	<b>-975</b>	<b>9 091</b>	<b>8 532</b>
Koncernbidrag	-8 337	0	0	0	-8 500
Skatt	-127	-2 045	1 918	-1 873	-7
<b>Årets resultat</b>	<b>486</b>	<b>7 880</b>	<b>943</b>	<b>7 218</b>	<b>25</b>

*De 3 åtgärderna inom planerat underhåll:*

Utbyte av ljuskällor till LED

115 tkr

Lokalanpassning

56 tkr

Renovering av entré

38 tkr

# Årsredovisning

## Fastighets AB Godsfinkan

Organisationsnummer: 556969-5314  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Bolaget skall äga, förvalta och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. 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 Sjästadsskolan.

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 Property Asset Management Sweden AB.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

##### *Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget*

Fastighets AB Godsfinkan, organisationsnummer 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.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	18 841	18 846	21 037	20 725
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 949	8 533	11 578	11 063
Balansomslutning (tkr)	32 892	31 492	33 753	36 042
Soliditet (%)	1,9	0,5	0,4	0,3
Totalt eget kapital (tkr)	635	150	125	104

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>150</b>
Balanseras i ny räkning		25	-25	<b>0</b>
Årets resultat			485	<b>485</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>485</b>	<b>635</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	99 749
Årets resultat	485 455
<b>Summa</b>	<b>585 204</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	585 204
<b>Summa</b>	<b>585 204</b>



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		18 841	18 846
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>18 841</b>	<b>18 846</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7 672	-7 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 776	-2 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 448</b>	<b>-10 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 393</b>	<b>8 702</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-445	-169
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-444</b>	<b>-169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 949</b>	<b>8 533</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-8 337	-8 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-8 337</b>	<b>-8 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>612</b>	<b>33</b>
Skatt på årets resultat	3	-127	-8
<b>Årets resultat</b>		<b>485</b>	<b>25</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Markanläggningar	4	197	208
Byggnader och mark	5	29 403	29 893
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 171	240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 771</b>	<b>30 341</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		284	411
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>284</b>	<b>411</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 055</b>	<b>30 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		507	0
Övriga fordringar		118	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211	732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>836</b>	<b>740</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>837</b>	<b>740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 892</b>	<b>31 492</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100	75
Årets resultat		485	25
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>585</b>	<b>100</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>635</b>	<b>150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		358	312
Skulder till koncernföretag		29 192	27 636
Aktuella skatteskulder		213	221
Övriga skulder		211	353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 283	2 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 257</b>	<b>31 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 892</b>	<b>31 492</b>

## 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).

#### *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 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 skatteinbetalningar 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 är 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
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar 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.

#### *Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i*

From 11 december 2014 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t 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 och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventuelltillgångar och eventualefterpliktelser*

Bolaget har inga eventualefterpliktelser.

**Not 2. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-440	-169
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-5	-0
<b>Summa</b>	<b>-445</b>	<b>-169</b>

**Not 3. Skatt på årets resultat**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	0	115
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	127	-107
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>8</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	613	33
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	126	7
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>127</b>	<b>8</b>
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

**Not 4. Markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236	236
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>236</b>	<b>236</b>
Ingående avskrivningar	-28	-16
Årets avskrivningar	-11	-12
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-39</b>	<b>-28</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>197</b>	<b>208</b>

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 270	44 270
Inköp	1 274	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>45 544</b>	<b>44 270</b>
Ingående avskrivningar	-14 377	-11 799
Årets avskrivningar	-1 764	-2 578
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 141</b>	<b>-14 377</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>29 403</b>	<b>29 893</b>

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	240	240
Nedlagda utgifter	3 205	0
Omklassificeringar	-1 274	-0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 171</b>	<b>240</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 171</b>	<b>240</b>

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Magnus Thulin  
Verkställande direktör

Thomas Andersson  
Ledamot

Johanna Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Thomas,Andersson	2024-03-12
Johanna Charlotta,Magnusson	2024-03-11
Per Magnus,Thulin	2024-03-11