



Protokoll 1/2024

fört vid Fastighets AB Hamburgs 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 2024/19

Beslut

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1514446 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1507026 Reslutaträkning 2023
- 1507027 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 Hamburg 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 Hamburg

Org nr. 556891-5036

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022	
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	3 024	4 496	-1 472	3 408	3 373	Not 1
Summa rörelsens intäkter	3 024	4 496	-1 472	3 408	3 373	
Rörelsens kostnader						
Driftskostnader	-4 280	-5 169	889	-4 462	-4 779	
Administrativakostnader	-283	-250	-33	-301	-269	
Löpande underhåll	-170	-150	-20	-180	-362	
Planerat underhåll	-537	-770	233	-598	0	
Summa rörelsens kostnader	-5 270	-6 339	1 069	-5 541	-5 410	
Avskrivningar	-3 384	-3 421	37	-3 387	-3 520	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-5 630	-5 264	-366	-5 520	-5 557	
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter		0	0	0	0	
Räntekostnader	-1 851	-2 481	630	-1 896	-824	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-1 851	-2 481	630	-1 896	-824	
Resultat efter finansiella poster	-7 481	-7 745	264	-7 416	-6 381	
Koncernbidrag	5 221	0	0	0	15 584	
Skatt	279	1 595	-1 316	1 528	-1 890	
Årets resultat	-1 981	-6 150	-1 052	-5 888	7 313	

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Skötsel och renovering av värme- och kylsystem	228 tkr
LED-belysning	109 tkr
Reparation brandcentral	107 tkr

Noter:

1) Vakanta ytor

Årsredovisning

Fastighet AB Hamburg

Organisationsnummer: 556891-5036
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 förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. 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 såsom skola inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. 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 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.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	3 024	3 373	3 162	2 585
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 481	-6 380	-5 903	-8 821
Balansomslutning (tkr)	120 606	123 939	128 989	132 643
Soliditet (%)	31,4	32,2	25,2	27,5
Totalt eget kapital (tkr)	37 866	39 847	32 534	36 474

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
Belopp vid årets ingång	50	32 484	7 313	39 847
Balanseras i ny räkning		7 313	-7 313	0
Årets resultat			-1 981	-1 981
Belopp vid årets utgång	50	39 797	-1 981	37 866

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	39 797 069
Årets resultat	-1 980 821
Summa	37 816 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	37 816 248
Summa	37 816 248

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		3 024	3 373
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 024	3 373
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 270	-5 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 384	-3 519
Summa rörelsekostnader		-8 654	-8 929
Rörelseresultat		-5 630	-5 556
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	19	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 870	-825
Summa resultat från finansiella poster		-1 851	-824
Resultat efter finansiella poster		-7 481	-6 380
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		5 221	15 584
Summa bokslutsdispositioner		5 221	15 584
Resultat före skatt		-2 260	9 204
Skatt på årets resultat	4	279	-1 891
Årets resultat		-1 981	7 313

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	119 357	122 696
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	46
Summa materiella anläggningstillgångar		119 357	122 742
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		331	52
Summa finansiella anläggningstillgångar		331	52
Summa anläggningstillgångar		119 688	122 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		367	0
Aktuell skattefordran		0	99
Övriga fordringar		535	706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	340
Summa kortfristiga fordringar		918	1 145
Summa omsättningstillgångar		918	1 145
SUMMA TILLGÅNGAR		120 606	123 939

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 797	32 484
Årets resultat		-1 981	7 313
Summa fritt eget kapital		37 816	39 797
Summa eget kapital		37 866	39 847
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120	101
Skulder till koncernföretag		82 669	83 336
Aktuella skatteskulder		-387	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338	655
Summa kortfristiga skulder		82 740	84 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 606	123 939

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 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
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Vent /Styr	30 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.

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

From 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 och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	19	1
Summa	19	1

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 870	-822
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	0	-3
Summa	-1 870	-825

Not 4. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-279	1 891
Summa	-279	1 891

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-2 260	9 204
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-466	1 896
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-3	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	201	-5
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-11	0
Redovisad effektiv skatt	-279	1 891
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 668	150 668
Utgående anskaffningsvärden	150 668	150 668
Ingående avskrivningar	-27 972	-24 633
Årets avskrivningar	-3 339	-3 339
Utgående avskrivningar	-31 311	-27 972
Redovisat värde	119 357	122 696

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	902	902
Utgående anskaffningsvärden	902	902
Ingående avskrivningar	-856	-676
Årets avskrivningar	-46	-180
Utgående avskrivningar	-902	-856
Redovisat värde	0	46

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