

Fastighets AB G-mästaren
Org nr 556605-2170

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighets AB G-mästaren äger och förvaltar fastigheter samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett f d bryggeri, som omvandlats från industri till handelsplats med en uthyrningsbar yta om ca 93 000 kvm.

Avsikten med förvärvet var att förvärva mark för och främja framtida stadsutveckling. I avvaktan på detta hyrs fastigheterna ut till handel, kontor, lager och logistik etc.

Den 14 december 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för planläggning av Bällstahamn. Bolagets fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i planarbetet. Planeringen syftar till att tillvarata byggnadernas höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området med inriktning på bl. a idrott, handel och kultur. Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under första halvåret 2023.

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 Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

Fastighets AB G-mästaren, organisationsnummer 556605-2170, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 31 december 2004. 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.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	133 647	123 055	128 286	122 992
Resultat efter finansiella poster	tkr	56 279	50 036	57 886	50 822
Balansomslutning	tkr	448 114	452 772	455 027	452 587
Totalt eget kapital	tkr	79 104	81 813	87 824	94 061
Soliditet	%	17,65	18,73	20,00	21,43

Nyckeltal definitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	79 100	8 724	87 824
Årets resultat		<u>-6 011</u>	<u>-6 011</u>
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	79 100	2 713	81 813
Ingående eget kapital 2022-01-01	79 100	2 713	81 813
Årets resultat		<u>-2 709</u>	<u>-2 709</u>
Eget kapital 2022-12-31	79 100	4	79 104

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 713 748
Årets förlust	-2 708 630
	<hr/>
kronor	<u>5 118</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>5 118</u>
kronor	<u>5 118</u>

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	133 647	123 055
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-54 752	-51 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-20 200	-19 907
Summa rörelsens kostnader		-74 952	-71 107
Rörelseresultat		58 695	51 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 418	-1 912
Summa resultat från finansiella poster		-2 416	-1 912
Resultat efter finansiella poster		56 279	50 036
Bokslutsdispositioner	7	-59 638	-57 628
Skatt på årets resultat	8	650	1 581
Årets resultat		<u>-2 709</u>	<u>-6 011</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	363 410	382 382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	67 008	54 550
		<u>430 418</u>	<u>436 932</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	6 897	5 314
Summa anläggningstillgångar		<u>437 315</u>	<u>442 246</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		5 040	3 718
Aktuella skattefordringar		-	1 346
Övriga kortfristiga fordringar		3 800	3 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 959	2 018
		<u>10 799</u>	<u>10 526</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 799</u>	<u>10 526</u>
Summa tillgångar		<u>448 114</u>	<u>452 772</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	13		
Aktiekapital		79 100	79 100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 713	8 724
Årets förlust		-2 709	-6 011
		4	2 713
Summa eget kapital		79 104	81 813
Obeskattade reserver		-	3 762
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 514	1 068
Skulder till koncernföretag		341 566	337 875
Aktuella skatteskulder		1 576	-
Övriga skulder		882	858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	22 472	27 396
Summa kortfristiga skulder		369 010	367 197
Summa eget kapital och skulder		448 114	452 772

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	58 695	51 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar	20 200	19 907
- Koncernbidrag	-63 400	-57 628
Erhållen ränta	2	-
Erlagd ränta	-2 418	-1 912
Betald skatt	-932	-
	<hr/>	<hr/>
	12 147	12 315
 Ökning (-) /minskning (+) kundfordringar	 -1 322	 -2 953
Ökning(-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	1 047	247
Ökning (+) /minskning (-) leverantörsskulder	1 446	-1 002
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	367	4 759
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 685	13 366
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 685	-13 366
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 685	-13 366
 Likvida medel vid årets början	 -	 -
Årets kassaflöde	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisnings (K3).

Koncernförhållanden

Bolaget ingår 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.

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.

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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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.

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.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
Hyresgäst Anpassningar	Enligt kontrakt

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.

Pågående arbeten

I bolaget redovisas kostnaderna i den takt uppdraget utförs och faktureras, den del som ökar det bokförda värdet på fastigheten redovisas som pågående nyanläggningar i balansräkningen. Först då uppdraget slutförts, redovisas den del som är värdehöjande i uppdraget mot byggnadsvärdet.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte

annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter för sålda varor och utförda tjänster med avdrag för lämnade rabatter och som ingår i företagets normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter lokaler	130 056	119 022
Övriga hyresintäkter	3 357	3 704
Övriga intäkter	234	329
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>133 647</u>	<u>123 055</u>

Not 3 Operationella leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 209 tkr
(1 636 tkr).

Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfaller till betalning inom ett år	20 302	72 962
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 672	13 200
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>23 974</u>	<u>86 162</u>

Not 4 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 5 716 524 kronor (4 216 622 kronor) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 34 044 401 kronor (31 929 301 kronor) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets ränteintäkter avser 0 kronor (0 kronor) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 2 411 070 kronor (1 912 392 kronor) räntor till andra koncernbolag.

Not 5 Ersättning till revisorer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-28	-30
Summa	<u>-28</u>	<u>-30</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	-31 064	-36 694
Reparation och underhåll	-8 989	-10 996
Fastighetsskatt	-8 758	-7 868
Övriga fastighetskostnader	-5 941	-5 358
Summa	<u>-54 752</u>	<u>-51 200</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	-63 400	-57 628
Förening periodiseringsfond	3 762	-
Summa	<u>-59 638</u>	<u>-57 628</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	650	1 581
Skatt på årets resultat	<u>650</u>	<u>1 581</u>
Redovisat resultat före skatt	-3 359	-7 592
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	692	1 564
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8	21
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	<u>-50</u>	<u>-4</u>
Redovisad skattekostnad	<u>650</u>	<u>1 581</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	507 690	505 308
Årets aktivering	<u>1 227</u>	<u>2 382</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	508 917	507 690
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 810	-148 165
Årets avskrivningar	<u>-18 937</u>	<u>-18 645</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 747	-166 810
Utgående restvärde enligt plan	<u>323 170</u>	<u>340 880</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Markanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 247</u>	<u>25 247</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 247</u>	<u>25 247</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 780	-11 518
Årets avskrivningar	<u>-1 262</u>	<u>-1 262</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 042</u>	<u>-12 780</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 205</u>	<u>12 467</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 035</u>	<u>29 035</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 035</u>	<u>29 035</u>
Utgående restvärde byggnader och mark	<u>363 410</u>	<u>382 382</u>

Verkligt värde för samtliga fastigheter uppgår till 1 300 Mkr (1 717 Mkr). Bolagets fastigheter har per bokslutsdagen externvärderats. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningarna om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	54 550	43 566
Under året nedlagda kostnader	13 685	13 366
Omföring till byggnad	<u>-1 227</u>	<u>-2 382</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>67 008</u>	<u>54 550</u>

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avser skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden och bokföringsmässiga restvärden	6 897	5 314
Summa	<u>6 897</u>	<u>5 314</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tomträttsavgäld	275	275
Upplupna hyresrabatter	1 098	679
ÖFasta avtal, leverantörer	405	228
Upplupna intäkter	181	836
Summa	<u>1 959</u>	<u>2 018</u>

Not 13 Antal aktier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier per balansdagen	79 100	79 100

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fjärrvärme	877	886
Fastighetsel	889	931
Förutbetalda intäkter	14 873	16 671
Övriga poster	5 833	8 908
Summa	<u>22 472</u>	<u>27 396</u>

Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 16 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm _____-____-____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____-____-____.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor