



## Protokoll 1/2023

fört vid Fastighets AB Grosshandlarvägens sammanträde  
tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms  
Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

### Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

### Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant  
Åsa Wigfeldt VD  
Anna Ullberg Ekonomichef  
Magnus Thulin Sekreterare

### Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

### Paragraf

§5

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 5****Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/31

**Beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

**Handlingar i ärendet**

- 1111585 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1106841 Resultaträkning 2022
- 1109167 Årsredovisning 2022 ej sign

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

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2022**

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

### **Ärendet**

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

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

# Fastighets AB Grosshandlarvägen

Org nr. 556027-2972

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	59 199	59 076	123	59 217	56 282
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>59 199</b>	<b>59 076</b>	<b>123</b>	<b>59 217</b>	<b>56 282</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-12 256	-12 162	-94	-12 247	-11 791
Administrativa kostnader	-2 319	-1 153	-1 166	-1 367	-1 482
Löpande underhåll	-1 604	-950	-654	-1 215	-866
Planerat underhåll	-541	-3 105	2 564	-1 918	-624 Not 1
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-16 720</b>	<b>-17 370</b>	<b>650</b>	<b>-16 747</b>	<b>-14 763</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-4 499</b>	<b>-4 465</b>	<b>-34</b>	<b>-4 499</b>	<b>-4 309</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>37 980</b>	<b>37 241</b>	<b>739</b>	<b>37 971</b>	<b>37 210</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-134	-251	117	-160	-203
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-134</b>	<b>-251</b>	<b>117</b>	<b>-160</b>	<b>-203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>37 846</b>	<b>36 990</b>	<b>856</b>	<b>37 811</b>	<b>37 007</b>
Koncernbidrag	-35 668	0	0	0	-34 832
Skatt	-448	-7 620	7 172	-7 789	-448
<b>Årets resultat</b>	<b>1 730</b>	<b>29 370</b>	<b>8 028</b>	<b>30 022</b>	<b>1 727</b>

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Asfaltering	294 tkr
Ställverk	108 tkr

OVK-åtgärder

97 tkr

Noter:

1) Takomläggning kan aktiveras, dvs klassificeras som investering

**Fastighets AB Grosshandlarvägen**  
**Org nr 556027-2972**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Fastighets AB Grosshandlarvägen skall bedriva fastighetsförvaltning. Bolaget innehar tomträtterna till fastigheterna Postgården 2 och 4 och Vasslan 4 i Årsta samt tomträtten till fastigheten Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden. I fastigheterna finns ca 39 000 kvm uthyrbar yta.

Avsikten med förvärvet var att främja Årstafältets fortsatta stadsutveckling. Under 2022 har bolaget tecknat ett köpeavtal med exploateringsnämnden som innebär att exploateringsnämnden förvärvar byggnader mm inom tomträtterna Postgården 2 och 4 med tillträde den 1 februari 2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk förvaltning har handlagts av 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 Grosshandlarvägen, organisationsnummer 556027-2972, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 23 november 2015. 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

Bolaget ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	59 199	56 282	52 675	48 826
Resultat efter finansiella poster	tkr	37 846	37 007	33 903	27 433
Balansomslutning	tkr	147 498	150 123	154 450	158 188
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					



### Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	240	240	73 260	73 740
Årets resultat	—	—	2 409	2 409
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>75 669</b>	<b>76 149</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	240	240	75 669	76 149
Årets resultat	—	—	2 413	2 413
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>480</b>	<b>480</b>	<b>78 082</b>	<b>78 562</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	75 669 757
Årets vinst	2 412 581
	<u>78 082 338</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	78 082 338
	<u>78 082 338</u>
kronor	

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		59 199	56 282
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-16 719	-14 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-4 499	-4 308
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-21 218	-19 071
<b>Rörelseresultat</b>		37 981	37 211
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-137	-204
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-135	-204
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		37 846	37 007
Bokslutsdispositioner	5	-34 808	-33 973
Skatt på årets resultat		-625	-625
<b>Årets resultat</b>		<u>2 413</u>	<u>2 409</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2, 3	141 534	146 033
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 810	439
		<u>145 344</u>	<u>146 472</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>145 344</u>	<u>146 472</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	104
Aktuella skattefordringar		12	-
Övriga kortfristiga fordringar		866	2 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 276	1 234
		<u>2 154</u>	<u>3 651</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 154</u>	<u>3 651</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>147 498</u>	<u>150 123</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		240	240
Reservfond		240	240
		<u>480</u>	<u>480</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		75 669	73 260
Årets vinst		2 413	2 409
		<u>78 082</u>	<u>75 669</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>78 562</u>	<u>76 149</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		<u>896</u>	<u>1 756</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>9 738</u>	<u>9 113</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>9 738</u>	<u>9 113</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 024	-
Skulder till koncernföretag		41 712	56 317
Aktuella skatteskulder		-	272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>15 566</u>	<u>6 516</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>58 302</u>	<u>63 105</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>147 498</u>	<u>150 123</u>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

#### **Koncernförhållanden**

From 23 november 2015 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.

#### **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 hänför sig 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:

<i>Byggnader</i>	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
Markanläggningar	20 år
<i>Byggnadsinventarier</i>	10 år
<i>Maskiner och inventarier</i>	5 år
<i>Hyresgäst Anpassningar</i>	Kontraktstid

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.

### **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.

## **Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	390 522	389 557
Årets aktivering	-	965
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 522	390 522
Ingående ackumulerade avskrivningar	-244 489	-240 181
Årets avskrivningar	-4 499	-4 308
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 988	-244 489
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>141 534</u>	<u>146 033</u>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 723	14 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 723	14 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 723	-14 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 723	-14 723
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntor till koncernföretag	-137	-202
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-2
Summa	<u>-137</u>	<u>-204</u>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	860	860
Lämnat koncernbidrag	-35 668	-34 833
Summa	<u>-34 808</u>	<u>-33 973</u>



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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	439	730
Under året nedlagda kostnader	3 370	674
Omföring till byggnad	-	-965
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>3 809</u>	<u>439</u>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Thomas Andersson  
Vice ordförande

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09