

Fastighets AB Hamburg kallas till sammanträde 1/2023

Tid Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30

Plats Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

Föredragningslista

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt
STEM 2023/24**
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022
STEM 2023/39**
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Hamburg
Sekretess
STEM 2023/77**
- 7 Budget 2023 - Hamburg
STEM 2023/55**
- 8 Affärsplan 2023 - Hamburg
Sekretess
STEM 2023/66**
- 9 Övrigt**

Nr 5/2022

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB
Hamburg**

Justeras

Anette Scheibe Lorentzi

Johanna Magnusson

Närvarande:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Ledamot	Johanna Magnusson
Tjänstgörande suppleant	Sidrah Schaider
Suppleant	Ingrid Storm
Övriga	Åsa Wigfeldt
	Anna Ullberg

Plats:

Stockholms Stadshus AB

§1. Utseende av justeringspersoner

Att jämte ordföranden Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs ledamoten Johanna Magnusson.

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades protokoll från styrelsemöte den 29 september 2022.

§ 3. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-21.

Styrelsen beslutade följande:

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 7 november 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Johan Castwall
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Johan Castwall, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

§ 4. Översyn av arbetsordning för styrelsen och val av styrelsens sekreterare

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-24.

Styrelsen beslutade följande:

1. Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion godkänns
2. Anna Ullberg utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

§ 5. Övrigt

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:

Anna Ullberg



Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förslag till beslut

Magnus Thulin utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 19 december 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Thomas Andersson, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-22

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 Hamburg 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 Hamburg

Org nr. 556891-5036

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3 373	3 116	257	3 409	3 162
Summa rörelsens intäkter	3 373	3 116	257	3 409	3 162
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-4 779	-4 611	-168	-4 902	-4 131
Administrativakostnader	-269	-174	-95	-266	-80
Löpande underhåll	-362	-500	138	-150	-164
Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-5 410	-5 285	-125	-5 318	-4 375
Avskrivningar	-3 520	-3 668	148	-3 519	-3 519
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-5 557	-5 837	280	-5 428	-4 732
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter		0	0	0	0
Räntekostnader	-824	-700	-124	-704	-1 173
Summa finansiella intäkter och kostnader	-824	-700	-124	-704	-1 173
Resultat efter finansiella poster	-6 381	-6 537	156	-6 132	-5 905
Koncernbidrag	15 584	0	0	0	0
Skatt	-1 890	1 347	-3 237	1 263	2 449
Årets resultat	7 313	-5 190	-3 081	-4 869	-3 456

Fastighets AB Hamburg
Org nr 556891-5036

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

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

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.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	3 373	3 163	2 585	2 503
Resultat efter finansiella poster	tkr	-6 380	-5 903	-8 821	-5 889
Balansomslutning	tkr	123 939	128 989	132 643	136 077
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	36 423	36 473
Utdelning till aktieägare		-485	-485
Årets resultat	—	-3 454	-3 454
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	50	32 484	32 534
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	32 484	32 534
Årets resultat	—	7 313	7 313
Eget kapital 2022-12-31	50	39 797	39 847

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	32 484 357
Årets resultat	7 312 712
	<u>39 797 069</u>
kronor	<u>39 797 069</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	39 797 069
	<u>39 797 069</u>
kronor	<u>39 797 069</u>

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		3 373	3 163
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 410	-4 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-3 519	-3 519
Summa rörelsens kostnader		-8 929	-7 893
Rörelseresultat		-5 556	-4 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-825	-1 173
Summa resultat från finansiella poster		-824	-1 173
Resultat efter finansiella poster		-6 380	-5 903
Bokslutsdispositioner	5	15 584	-
Skatt på årets resultat		-1 891	2 449
Årets resultat		<u>7 313</u>	<u>-3 454</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	122 696	126 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	46	226
		<u>122 742</u>	<u>126 261</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		52	2 170
		<u>122 794</u>	<u>128 431</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	159
Aktuella skattefordringar		99	399
Övriga kortfristiga fordringar		706	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340	-
		<u>1 145</u>	<u>558</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 145</u>	<u>558</u>
Summa tillgångar		<u>123 939</u>	<u>128 989</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		32 484	35 938
Årets resultat		7 313	-3 454
		39 797	32 484
Summa eget kapital		39 847	32 534
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		-	228
Summa avsättningar		0	228
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101	-
Skulder till koncernföretag		83 336	94 647
Övriga skulder		-	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655	1 460
Summa kortfristiga skulder		84 092	96 227
Summa eget kapital och skulder		123 939	128 989

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernförhållanden

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör 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:

Byggnader

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
<i>Inventarier</i>	5 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.

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

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

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</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	150 668	150 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 668	150 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 633	-21 294
Årets avskrivningar	-3 339	-3 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 972	-24 633
Utgående restvärde enligt plan	<u>122 696</u>	<u>126 035</u>

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	902	902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	902	902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-676	-496
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-180	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-856	-676
Utgående restvärde enligt plan	<u>46</u>	<u>226</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-822	-315
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-858
Summa	<u>-825</u>	<u>-1 173</u>

Not 5 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mottaget koncernbidrag	15 584	-
Summa	<u>15 584</u>	<u>0</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Stylrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2022 - Hamburg

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Hamburg 3, Värtahamnen

Bolaget förvärvades den 16 juni 2021. Bolaget innehar tomträtten till Hamburg 3 i Värtahamnen bebyggd med en kontorsbyggnad med restaurang och utbildning i bottenvåningen. Förvärvet gjordes med syfte att i framtiden möjliggöra för en skolbyggnad i området. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 5 000 kvm. Byggnaden uppfördes 1980 och har ett taxeringsvärde på 154 mnkr.



Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

Inga investeringar beslutade av VD.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Brandlarmet är besiktigat (säljarens åtagande) och anmärkningar från besiktningen åtgärdas. Det har varit svårt att hitta reservdelar då brandlarmet är gammalt.

En brandskyddsinventering är utförd av säljaren. Bolaget anser att den saknar anmärkningar om brist kring brandavskiljning av lokal i bottenplan (Cateringfirman). Då hyresgästen förväntas avflytta ser vi över möjligheten över att slå ihop lokalerna. Bristen skulle då kunna elimineras.

Bolaget har utfört utbyte av låssystemet i fastigheten.

Under sommaren uppstod driftstopp på ventilationen, där det konstaterades att fläktarna behövde bytas ut. Arbetet har slutförts.

Uthyrning och hyresgäster

Bolaget har tecknat uthyrningsavtal med Newsec för ett mer aktivt uthyrningsarbete. Det har inkommit ett antal intresseförfrågningar. De har främst avsett korttidsförhyrningar eller förfrågningar som kräver för mycket investeringar. Uthyrningsarbetet har visat sig utmanande, då lokalernas storlek och ambitionen att hålla ner investeringarna, försvårar förutsättningarna. Bolaget har i samråd med exploateringskontoret fått medgivande att kunna hyra ut på fem år (med avstående från besittningsskydd). Det kan förhoppningsvis underlätta uthyrningen något.

Hyresgästen som bedriver Cateringfirma i bottenplanet har sagt upp sitt avtal för avflyttning 2022-12-31.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjat
Minska vakansgraden och arbeta proaktivt med uthyrning		x	
Successivt överföra driftskostnader på hyresgäster i samband med uthyrningar			x
Uppföljande möten med exploateringskontoret för avstämning kring deras framtida behov av byggnaden.	x		

Eftersom inga lokaler hyrts ut, kvarstår driftskostnaderna på Bolaget som fastighetsägare.

Framtid och utveckling

Tomträtten har förvärvats för eventuellt kommande behov av skola. Bolaget för dialog med exploateringskontoret för att konkretisera om och när det kan bli aktuellt. För stunden är inte Hamburg 3 första alternativet för etablering av skola, men det är inte heller uteslutet. Senaste beskedet är att det först kan ske sommaren 2028. Byggnaden kommer att förvaltas på bästa sett med hänsyn till den osäkerhet som råder rörande innehavets långsiktighet.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget 2023

Förslag till beslut

Förslag till budget 2023 godkänns.

Ärendet

Förslag till budget 2023 för Fastighets AB Hamburg redovisas i bilagd resultaträkning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

Resultaträkning budget 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Hamburg

Org nr. 556891-5036

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4 496	3 373	3 162
Summa rörelsens intäkter	4 496	3 373	3 162
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-5 169	-4 779	-4 131
Administrativa kostnader	-250	-269	-80
Löpande underhåll	-150	-362	-164
Planerat underhåll	-770	0	0
Summa rörelsens kostnader	-6 339	-5 410	-4 375
Avskrivningar	-3 421	-3 520	-3 519
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-5 264	-5 557	-4 732
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-2 481	-824	-1 173
Summa finansiella intäkter och kostnader	-2 481	-824	-1 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-7 745	-6 381	-5 905
Bokslutsdispositioner	0	15 584	0
Skatt	1 595	-1 890	2 449
Periodens resultat	-6 150	7 313	-3 456

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Skötsel och renovering av värme- och kylsystem	400 tkr
Reparation brandcentral	200 tkr
Taksäkerhet	90 tkr

Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 - Hamburg

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Hamburg godkänns

Ärendet

Hamburg 3



Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Fastighets AB Hamburg
Org.nr:	556891-5036
Fastighet:	Hamburg 3
Antal byggnader:	1 st
LOA:	ca 4 706 m ²
Taxeringsvärde(2022):	154 000 000 kr
Marknadsvärde(2022):	179 000 000 kr
Elförbrukning (2022):	176,7 MWh/år (37,5 kWh/kvm)
Värmeförbrukning (2022):	321,3 MWh/år (68,3 kWh/kvm)

Allmän information

Hamburg 3 med adress Malmvägen 1-3. På fastigheten finns en byggnad i fyra våningar för kontor, konferens och kök. Byggnaden uppfördes 1980, en större renovering och tillbyggnad utfördes 2008. Byggnaden är uppförd med betongstomme som står på platsgjuten betongplatta på mark. Fasaden är putsad med inslag av fönsterband runt hela byggnaden och mindre yta av plåt. Översta våningen som är byggd 2008 har stora glasparter.

Fastigheten förvärvades 2021 i syfte att i framtiden kunna göra plats för en framtida skola. Byggnadens LOA uppgår till 4 706 kvm och den är idag till viss del uthyrd till Newton och Catering (1388 kvm).

Vision

Fastigheten har gett plats för en ny skola stadsutvecklingsområdet.

Affärsidé

Vakanta lokaler hyrs ut på korta avtal med avstående av besittningsskydd för att öka lönsamheten under innehavstiden.

Övergripande ekonomiskt läge

Fastigheten är idag uthyrd till knappa 30%. Målsättningen blir att fylla vakanserna med korttidsavtal de närmsta åren.

Driftkostnaderna kommer att optimeras i samband med övertagandet. I takt med uthyrningar kan delar av kostnaderna läggas på hyresgästerna. Investeringar och underhåll sker med hänsyn till tidshorisonten.

Övergripande tekniskt läge

Byggnadstekniskt är fastigheten generellt i normalt skick och vid den tekniska besiktningen upptäcktes endast mindre behov av underhåll (kyla, styr). Standarden på kontorslokalerna är i något sämre skick, men kan troligen accepteras med hänsyn till rimlig hyressättning.

SWOT

Styrkor

- Fastigheten ligger i ett bra läge inom Värtahamnen med möjlighet till bra kommunikation och parkering.
- De vakanta lokalerna är funktionella och i godtagbart skick för uthyrning utan besittningsrätt.
- Kringliggande kvarter utvecklas med attraktiva kontorslokaler och påverkar området på ett positivt sätt.

Svagheter

- Området saknar närbelägen spårbunden kollektivtrafik
- Låg andel kvällsbefolkning leder till otrygghet
- Kontorslokalernas storlek är större än vad som normalt efterfrågas i området.
- Kort tidshorisont försvårar utrymme för investeringar.

Möjligheter

- Kommande stadsutveckling i indirekt närhet till fastigheten.
- Delning av våningsplan till mindre mer lättuthyrda lokaler.

Hot

- Störningsrisk i och med framtida bostadsexploatering av området.

Uthyrningsmarknad

Värtahamnen är inte något väletablerat kontorsområde. Den närservice och ”stadsmässighet” som kommer att växa fram i takt med Norra Djurgårdsstadens utbyggnad ligger långt fram i tiden (tidigast inflyttning ca 2030). Lager och hamnverksamhet avvecklas successivt till förmån för kommande stadsutveckling.

Hyresläge

Hyresnivåerna för moderna kontor i området ligger i spannet 2 000-3 000 kr/kvm enligt mäklare Komfast.

Newton har en grundhyra på 3 000 kr men en rabatt motsvarande 1 123 kr/kvm som löper ut september 2023. Cateringverksamheten betalar idag en grundhyra motsvarande 1 956 kr/kvm.

Förväntad hyra för vakanta lokaler ligger i spannet mellan 1 500 kr/kvm – 1 950 kr/kvm med minimala anpassningar samt avstående från besittningsskydd. Den vakanta lokalen i toppvåningen har en förväntad hyra om 2 300 kr/kvm.

Målsättning 2023

- Minska vakansgraden och arbeta aktivt med uthyrning
- Successivt överföra driftskostnader på hyresgäster i samband med uthyrningar.
- Uppföljande möten med exploateringskontoret för avstämning kring deras framtida behov av byggnaden.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27