



Protokoll 1/2024

fört vid Fastighets AB Grosshandlarvägens 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 2024/18

Beslut

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1514443 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1505073 Resultaträkning 2023
- 1505074 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 Grosshandlarvägen 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 Grosshandlarvägen

Org nr. 556027-2972

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022	
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	59 865	40 309	19 556	59 968	59 199	Not 1
Summa rörelsens intäkter	59 865	40 309	19 556	59 968	59 199	
Rörelsens kostnader						
Driftskostnader	-14 154	-12 221	-1 933	-13 551	-12 256	
Administrativa kostnader	-2 087	-2 393	306	-2 109	-2 319	
Löpande underhåll	-319	-1 150	831	-400	-1 604	
Planerat underhåll	-1 116	-280	-836	-220	-541	
Summa rörelsens kostnader	-17 676	-16 044	-1 632	-16 280	-16 720	
Avskrivningar	-4 239	-4 186	-53	-4 206	-4 499	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	37 950	20 079	17 871	39 482	37 980	
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	
Räntekostnader	-305	-506	201	-248	-134	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-305	-506	201	-248	-134	
Resultat efter finansiella poster	37 645	19 573	18 072	39 234	37 846	
Koncernbidrag	-629 651	0	-629 651	-588 399	-35 668	Not 2
Skatt	1 624	-4 032	5 656	113 128	-448	
Årets resultat	-590 382	15 541	23 728	-436 037	1 730	

De 3 åtgärderna inom planerat underhåll:

Kostnadsförd investering (detaljplan Ångsbotten)	851 tkr
Asfaltering	253 tkr
Byte av belysningsarmatur till LED	12 tkr

Noter:

1) Försäljning av Postgården 2 och 4 senarelagd till 2024

2) Koncernbidrag till SGAF om 588 mnkr med anledning av kommande försäljning

Årsredovisning

Fastighets AB Grosshandlarvägen

Organisationsnummer: 556027-2972
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

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 2 maj 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.

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 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.

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)	59 864	59 199	56 282	52 675
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37 645	37 846	37 007	33 903
Balansomslutning (tkr)	682 869	147 498	150 123	154 450
Soliditet (%)	11,3	53,7	51,7	49,1
Totalt eget kapital (tkr)	76 737	78 562	76 149	73 740

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	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	240	240	75 669	2 413	78 562
Balanseras i ny räkning			2 413	-2 413	0
Erhållna aktieägartillskott			588 000		588 000
Årets resultat				-589 825	-589 825
Belopp vid årets utgång	240	240	666 082	-589 825	76 737

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	656 582 058
Årets resultat	-589 824 763
Summa	66 757 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	66 757 295
Summa	66 757 295

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		59 864	59 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		59 864	59 199
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-17 675	-16 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 239	-4 499
Summa rörelsekostnader		-21 914	-21 218
Rörelseresultat		37 950	37 981
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-316	-137
Summa resultat från finansiella poster		-305	-135
Resultat efter finansiella poster		37 645	37 846
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-629 651	-35 668
Förändring av överavskrivningar		0	860
Andra bokslutsdispositioner		702	-0
Summa bokslutsdispositioner		-628 949	-34 808
Resultat före skatt		-591 304	3 038
Skatt på årets resultat	4	1 479	-625
Årets resultat		-589 825	2 413

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Markanläggningar	5	1 704	1 935
Byggnader och mark	6	139 121	138 703
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	193	896
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	11	3 810
Summa materiella anläggningstillgångar		141 029	145 344
Summa anläggningstillgångar		141 029	145 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270	0
Fordringar hos koncernföretag		540 910	0
Aktuell skattefordran		12	12
Övriga fordringar		609	866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39	1 276
Summa kortfristiga fordringar		541 840	2 154
Summa omsättningstillgångar		541 840	2 154
SUMMA TILLGÅNGAR		682 869	147 498

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		240	240
Reservfond		240	240
Summa bundet eget kapital		480	480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		666 082	75 669
Årets resultat		-589 825	2 413
Summa fritt eget kapital		76 257	78 082
Summa eget kapital		76 737	78 562
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		193	896
Summa obeskattade reserver		193	896
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		8 259	9 738
Summa avsättningar		8 259	9 738
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		852	1 024
Skulder till koncernföretag		588 504	41 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 324	15 566
Summa kortfristiga skulder		597 680	58 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		682 869	147 498

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:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markanläggning	20 år
Vent /Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Stomme	100 år
Hyresgäst Anpassningar	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 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.

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	11	2
Summa	11	2

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-316	-137
Summa	-316	-137

Not 4. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 479	625
Summa	-1 479	625

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-591 304	3 038
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-121 809	626
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	121 209	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	-1
Effekt av skattemässig just p g a fsg fastighet	-879	0
Redovisad effektiv skatt	-1 479	625
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 5. Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 932	9 932
Utgående anskaffningsvärden	9 932	9 932
Ingående avskrivningar	-7 997	-7 766
Årets avskrivningar	-231	-231
Utgående avskrivningar	-8 228	-7 997
Redovisat värde	1 704	1 935

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 080	303 080
Inköp	3 724	0
Utgående anskaffningsvärden	306 804	303 080
Ingående avskrivningar	-164 377	-160 969
Årets avskrivningar	-3 306	-3 408
Utgående avskrivningar	-167 683	-164 377
Redovisat värde	139 121	138 703

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 510	77 510
Utgående anskaffningsvärden	77 510	77 510
Ingående avskrivningar	-76 615	-75 754
Årets avskrivningar	-702	-860
Utgående avskrivningar	-77 317	-76 614
Redovisat värde	193	896

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 723	14 723
Utgående anskaffningsvärden	14 723	14 723
Ingående avskrivningar	-14 723	-14 723
Utgående avskrivningar	-14 723	-14 723
Redovisat värde	0	0

Not 9. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 810	439
Nedlagda utgifter	-75	3 371
Omklassificeringar	-3 724	-0
Utgående anskaffningsvärden	11	3 810
Redovisat värde	11	3 810

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