

# Årsredovisning

## Fastighet AB Hamburg

Organisationsnummer: 556891-5036  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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 förväret 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

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>32 484</b>	<b>7 313</b>	<b>39 847</b>
Balanseras i ny räkning		7 313	-7 313	0
Årets resultat			-1 981	-1 981
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>39 797</b>	<b>-1 981</b>	<b>37 866</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	39 797 069
Årets resultat	-1 980 821
<b>Summa</b>	<b>37 816 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	37 816 248
<b>Summa</b>	<b>37 816 248</b>

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## 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 skattebetalningar 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.

#### *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
Hyresgästanpassning	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	19	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>1</b>

**Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>-1 870</b>	<b>-825</b>

**Not 4. Skatt på årets resultat**

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<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
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-279</b>	<b>1 891</b>
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

**Not 5. Byggnader och mark**

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

**Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

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

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Magnus Thulin  
Verkställande direktör

Thomas Andersson  
Ledamot

Johanna Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor