

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

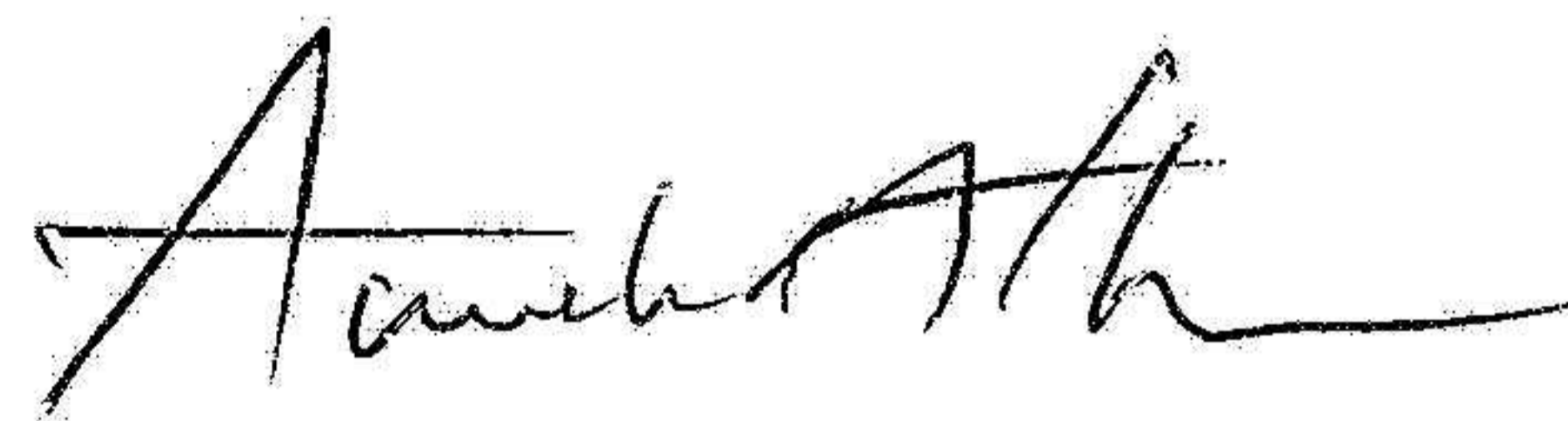
**Fastighets AB Hornstull II**  
**556743-1902**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB HORNSTULL II

Styrelsen för Fastighets AB Hornstull II avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01--2022-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Hornstull II bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan år 2007 fastigheten Bulten 19 i Stockholms kommun. I fastigheten inryms Hornstulls handelsplats samt ett kontorshus.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 10 juni 2015 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

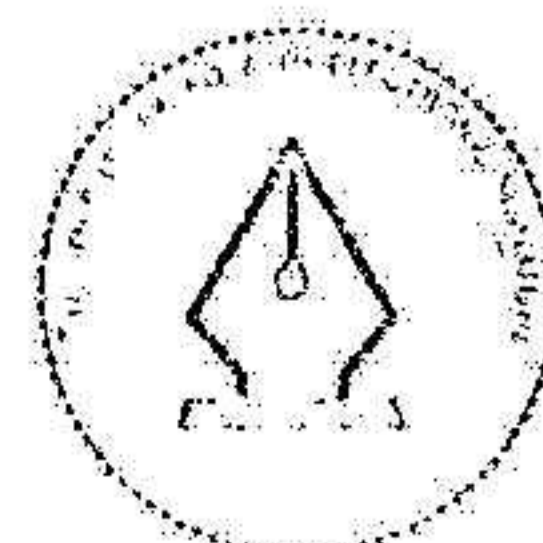
#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	74 784	73 886	75 281	78 310	77 006
Rörelseresultat	22 368	25 833	29 734	32 262	31 480
Resultat efter finansiella poster	14 237	16 396	24 590	29 155	25 589
Balansomslutning	835 863	1 071 771	1 127 563	1 132 012	1 098 675
Soliditet	65%	49%	46%	46%	47%

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtstramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

**Fastighets AB Hornstull II**  
556743-1902

**Miljö**

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten.

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Bulten 19 är sedan år 2020 miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use med uppnådd nivå Very Good.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

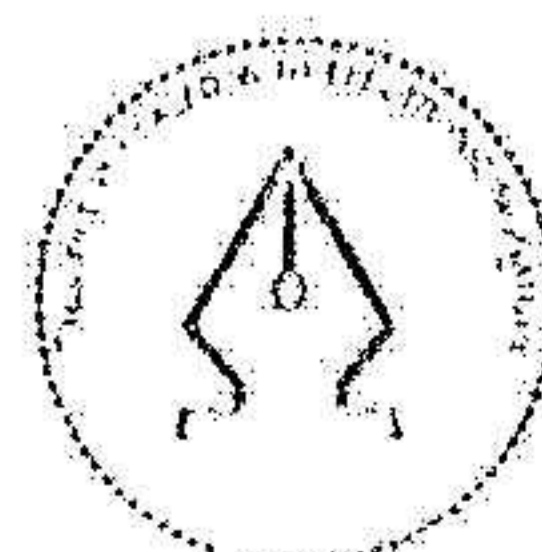
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	415 273 646
Årets resultat	23 179 573
	<u>438 453 219</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	438 453 219
	<u>438 453 219</u>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



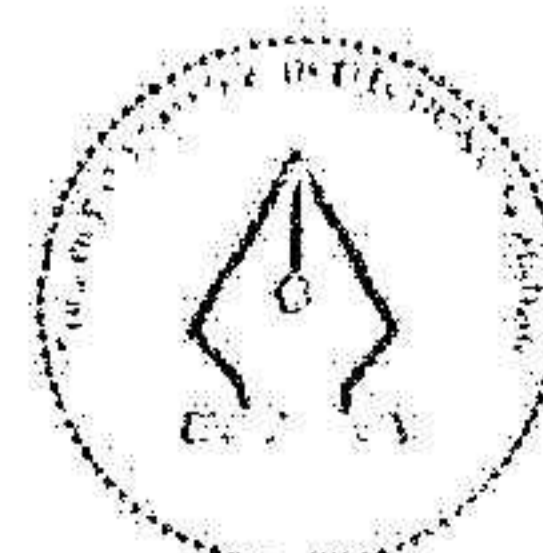
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

<b>RESULTATRÄKNING</b> (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	74 784	73 886
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-29 859	-26 981
Administrationskostnader		-5 521	-4 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-17 036	-16 665
<b>Rörelseresultat</b>	7,8	<b>22 368</b>	<b>25 833</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 714	2 863
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-10 845	-12 300
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 237</b>	<b>16 396</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		11 947	0
Lämnat koncernbidrag		0	-13 876
Förändring överavskrivningar		3 008	8 211
<b>Resultat före skatt</b>		<b>29 192</b>	<b>10 731</b>
Skatt på årets resultat	11	-6 012	-2 541
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23 180</b>	<b>8 190</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

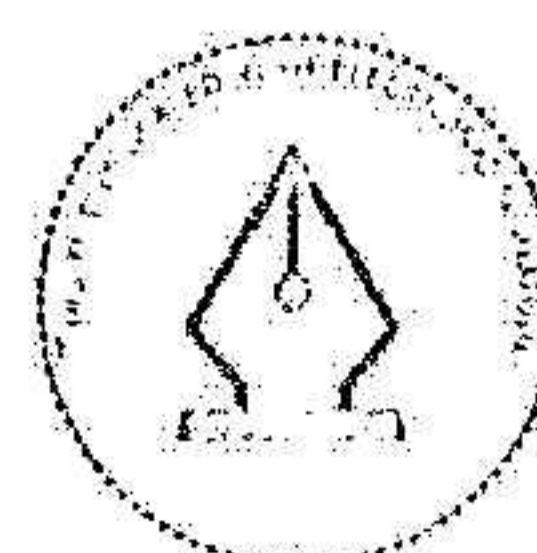


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3FA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	638 055	626 677
Byggnadsinventarier	13	147 970	137 347
Pågående nyanläggningar	14	2 460	26 729
		<b>788 485</b>	<b>790 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>788 485</b>	<b>790 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	450	472
Fordringar hos koncernföretag	16	11 947	280 000
Aktuella skattefordringar		0	49
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 090	497
		<b>13 489</b>	<b>281 018</b>
<b>Kortfristiga placeringar hos koncernföretag</b>	17	<b>33 889</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 378</b>	<b>281 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>835 863</b>	<b>1 071 771</b>

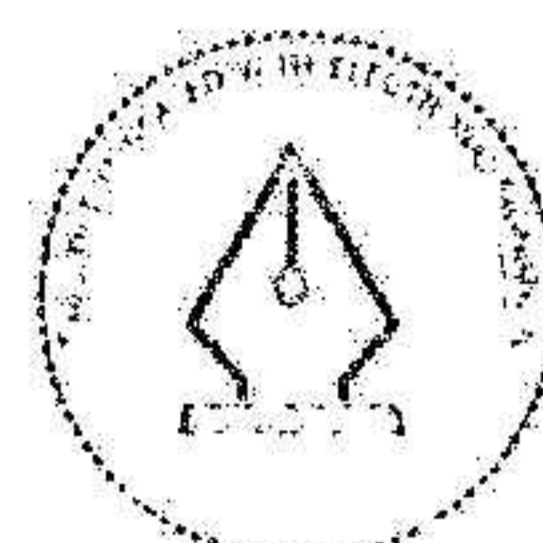


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		415 274	407 084
Årets resultat		23 180	8 190
		<u>438 454</u>	<u>415 274</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>438 554</b>	<b>415 374</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>134 071</b>	<b>137 079</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	40 257	34 245
		<u>40 257</u>	<u>34 245</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner från hyresgäster		4 054	3 848
Skulder till koncernföretag	16	200 000	0
		<u>204 054</u>	<u>3 848</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (koncern)		0	450 186
Leverantörsskulder		2 662	3 699
Skulder till koncernföretag	16	0	13 876
Aktuella skatteskulder		861	549
Övriga kortfristiga skulder		1 637	1 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 767	11 530
		<u>18 927</u>	<u>481 225</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>835 863</b>	<b>1 071 771</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

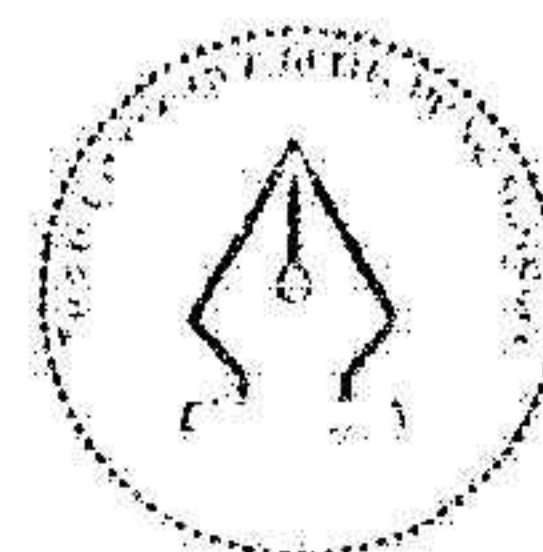
Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	Not 18	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>		<b>100</b>	<b>407 084</b>	<b>407 184</b>
Årets resultat			8 190	8 190
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>8 190</b>	<b>8 190</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>		<b>100</b>	<b>415 274</b>	<b>415 374</b>

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	Not 18	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>		<b>100</b>	<b>415 274</b>	<b>415 374</b>
Årets resultat			23 180	23 180
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>23 180</b>	<b>23 180</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>		<b>100</b>	<b>438 454</b>	<b>438 554</b>



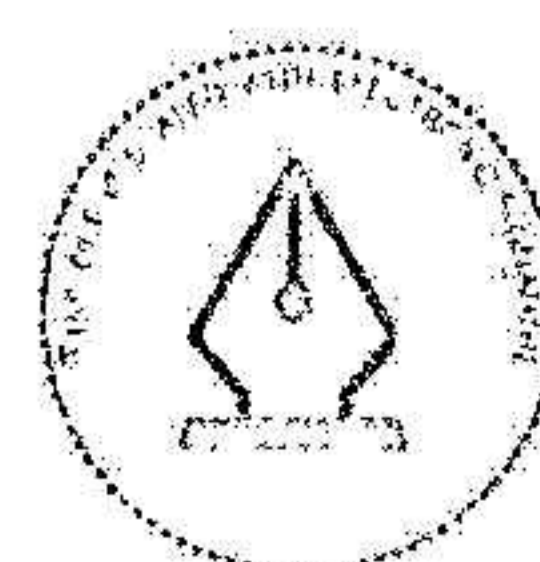
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b> (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		22 368	25 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		17 036	16 665
Erhållen ränta		2 714	2 863
Erlagd ränta		-10 845	-12 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>31 273</b>	<b>33 061</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		25 299	11 205
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-24 059	-10 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 513</b>	<b>33 671</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 768	-9 853
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 768</b>	<b>-9 853</b>
<b>Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)</b>			
Upptagna lån (koncernföretag)		200 000	0
Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag)		280 000	0
Depositioner från hyresgäster		206	2 097
Utbetalt koncernbidrag		-13 876	-21 525
Amortering av lån		0	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>466 330</b>	<b>-519 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>484 075</b>	<b>-495 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-450 186</b>	<b>45 424</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>33 889</b>	<b>-450 186</b>
varav kortfristiga placeringar hos koncernföretag		33 889	0
varav nyttjad checkräkningskredit (koncern)		0	-450 186
		<b>33 889</b>	<b>-450 186</b>

2023070727807



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C 1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Fastighets AB Hornstull II med org.nr 556743-1902 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Hornstull II är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Hornstull II är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Fastighets AB Hornstull II har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2022. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### 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 leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Låneutgifter

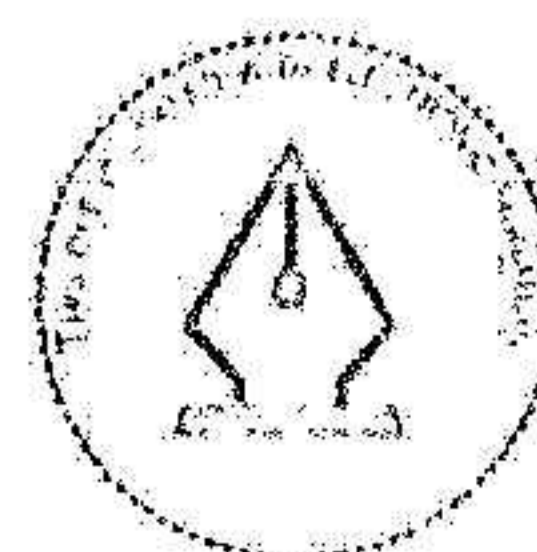
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439QB3C1A3FA5826B8

**Fastighets AB Hornstull II**  
556743-1902

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### *Byggnader och mark*

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

#### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortförsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

#### *Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

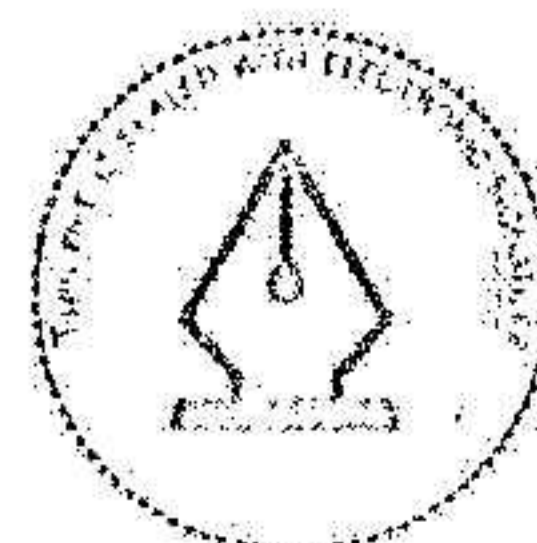
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	100 år
Byggnadsinventarier	5-100 år

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

**Fastighets AB Hornstull II**  
556743-1902

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Finansiella instrument**

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

#### *Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

#### **Avsättningar**

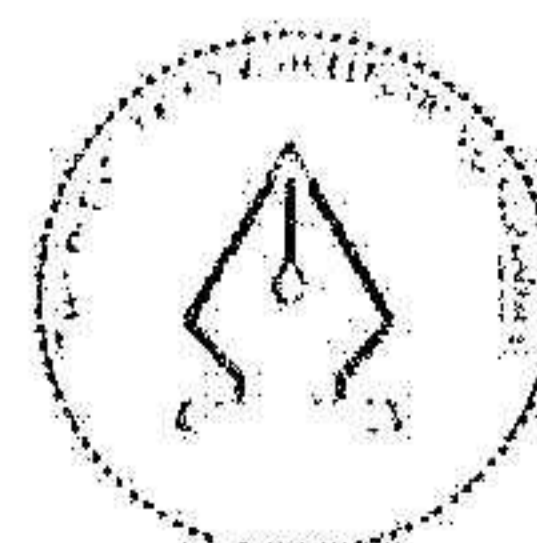
Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EÅ5826B8

2023070727810

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

#### Eventualförpliktelser (ansvarförbindelser)

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att 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.

#### Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Värdering sker externt vid respektive årsskifte. Till den externa värderingsfirman har företaget lämnat uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgörs av minst 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på den externa värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

I relation till fastighetens bokförda värde kan den externa bedömningen av fastighetens verkliga värde delas in i följande intervall:

1. I nivå med eller överstigande	från 0% till 10% över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande	>10% till 40% över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande	>40% över bokfört värde

### Not 4 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

#### Ränterisk

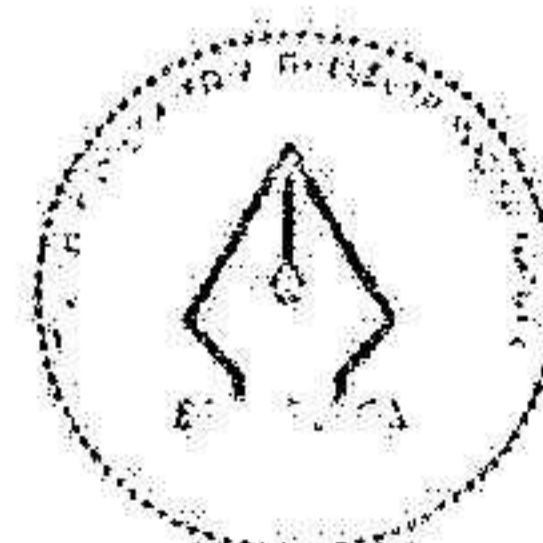
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3FA5826R8

**Fastighets AB Hornstull II**  
556743-1902

**Not 5 Nettoomsättning**

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 62.373 tkr (63.202 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	69 450	55 344
Senare än ett år men inom fem år	192 280	71 291
Senare än fem år	16 873	1 720
<b>Summa</b>	<b>278 603</b>	<b>128 355</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2022	2021
Driftkostnader	-11 823	-11 129
Reparation och underhåll	-2 488	-2 728
Förvaltningskostnader	-7 528	-6 534
Fastighetsskatt	-8 020	-6 590
<b>Summa</b>	<b>29 859</b>	<b>26 981</b>

**Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern**

	2022	2021
Inköp	10 292	6 731
Försäljning	311	302

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

**Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn**

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

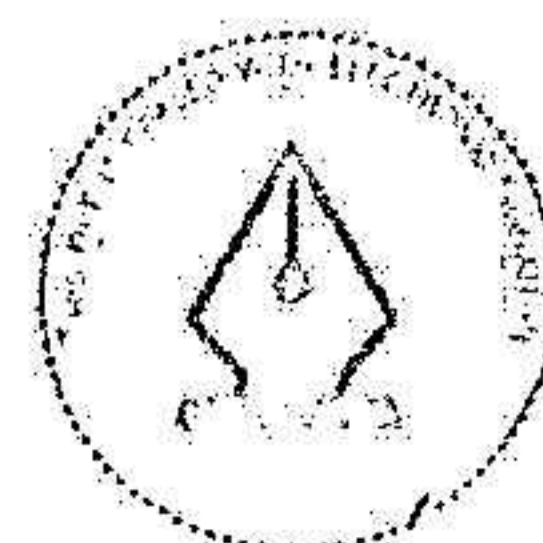
**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter	163	24
Ränteintäkter, koncernföretag	2 551	2 839
<b>Summa</b>	<b>2 714</b>	<b>2 863</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2022	2021
Räntekostnader	0	-2 710
Räntekostnader, koncernföretag	-10 845	-5 816
Avskrivning aktiverad finansieringskostnad	0	-3 774
<b>Summa</b>	<b>-10 845</b>	<b>-12 300</b>

Aktiverad finansieringskostnad avser finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering, vilken skrivs av under lånets löptid. Bolagets externa lån har under föregående år återbetalats.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-6 012	-2 541
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-6 012</b>	<b>-2 541</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Redovisat resultat före skatt	29 192	10 731
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-6 014	-2 211
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	2
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	0	-331
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-6 012</b>	<b>-2 541</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>		
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-6 012	-2 541
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-6 012</b>	<b>-2 541</b>

Not 12 Byggnader och mark

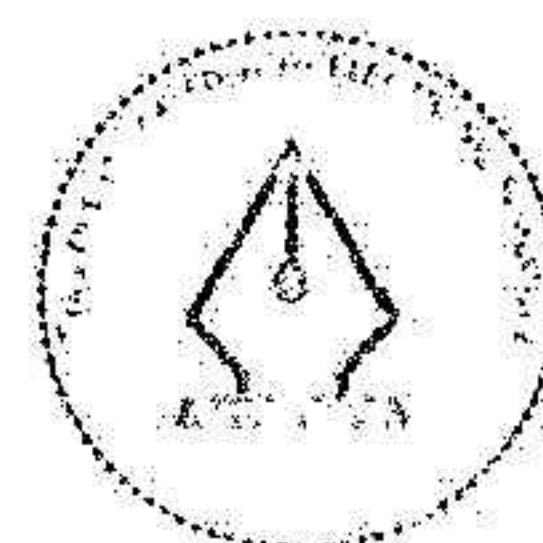
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	695 327	692 864
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	19 449	2 463
Försäljningar/utrangeringar	-4 701	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>710 075</b>	<b>695 327</b>
Ingående avskrivningar	-68 650	-60 712
Försäljningar/utrangeringar	4 701	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 071	-7 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 020</b>	<b>-68 650</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>638 055</b>	<b>626 677</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>7 426</b>	<b>7 426</b>

Verkligt värde

Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").

Not 13 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	212 273	212 273
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	19 588	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 861</b>	<b>212 273</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-74 926	-66 199
Årets avskrivningar enligt plan	-8 965	-8 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83 891</b>	<b>-74 926</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>147 970</b>	<b>137 347</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	26 729	19 339
Årets omföring till byggnad	-19 449	-2 463
Årets omföring till byggnadsinventarier	-19 588	0
Investeringar	14 768	9 853
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 460</b>	<b>26 729</b>

**Not 15 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	1 699	648
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	-1 249	-176
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>450</b>	<b>472</b>

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-176	-101
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-1 195	-94
Återföring av outnyttjade belopp	78	0
Konstaterad förlust	44	19
<b>Summa reserv osäkra fordringar</b>	<b>-1 249</b>	<b>-176</b>

2022-12-31

Åldersanalys kundfordringar	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	
		Brutto	Netto
Ej förfallna	40	0	40
Förfallna 30 dagar	99	0	99
Förfallna 31-60 dagar	0	0	0
Förfallna > 90 dagar	1 560	-1 249	311
<b>Summa</b>	<b>1 699</b>	<b>-1 249</b>	<b>450</b>

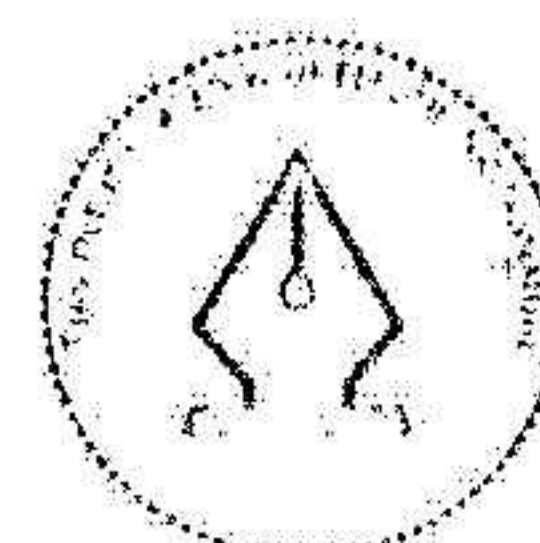
Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

**Not 16 Fordringar och skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	0	280 000
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	11 947	0
<b>Summa fordringar</b>	<b>11 947</b>	<b>280 000</b>
Räntebärande långfristiga skulder	200 000	0
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	0	13 876
<b>Summa skulder</b>	<b>200 000</b>	<b>13 876</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag**

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABDDR229376A48439CB3C1A3FA5826B8

**Fastighets AB Hornstull II**  
556743-1902

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1.000 (1.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	40 257	34 245
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>40 257</b>	<b>34 245</b>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

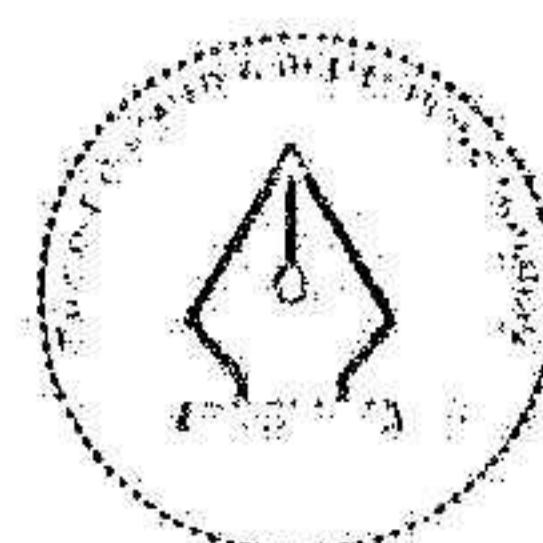
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	411	0
Upplupna driftkostnader	426	339
Förutbetalda hyror	12 406	10 337
Övriga poster	524	854
<b>Summa</b>	<b>13 767</b>	<b>11 530</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	500 000	139 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 22 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8

Fastighets AB Hornstull II  
556743-1902

**Underskrifter**

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

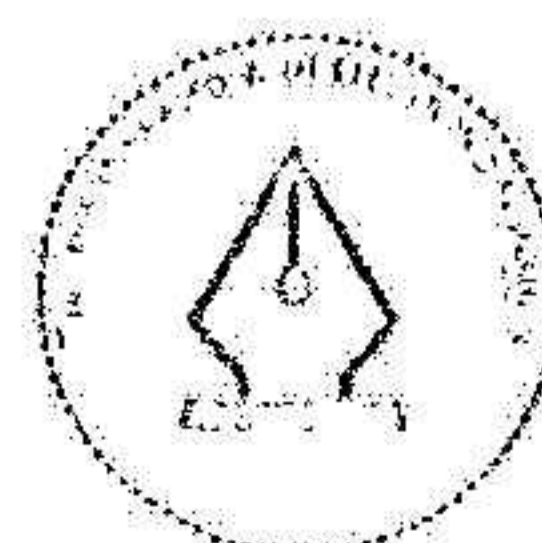
Tomas Hermansson  
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
ABBDB229376A48439CB3C1A3FA5826B8

2023070727816

# List of Signatures

Page 1/1

2025070727800

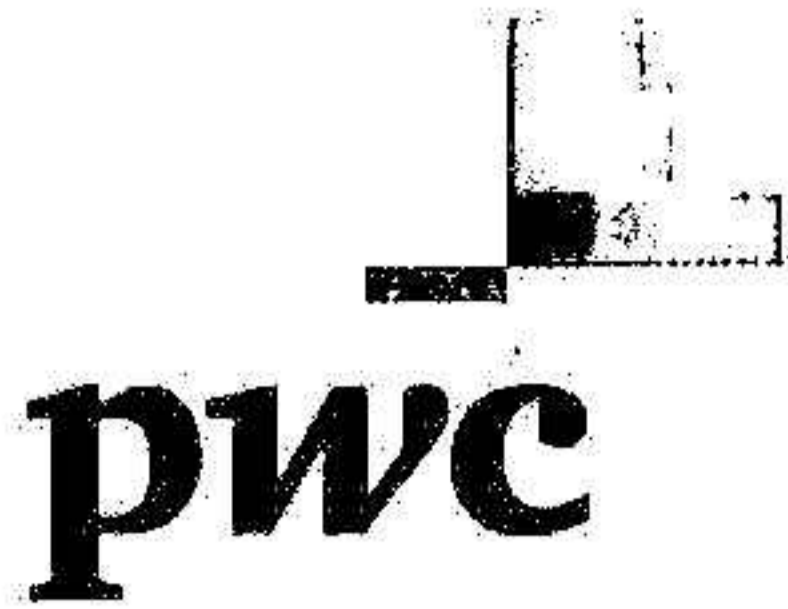
## 28. Fastighets AB Hornstull 2\_RFR 2 ÅR 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:35 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:49 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:31 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: ABBDB229376A48439CB3C1A3EA5826B8



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Hornstull II, org.nr 556743-1902

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Hornstull II för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Hornstull IIs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Hornstull II.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hornstull II enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Hornstull II för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hornstull II enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg

*2023-06-20 13:46:49 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Granskare

Fosla Abdiwell Malin

Leveranskanal: E-post

2023070727819