

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

**Fastighets AB Hornstull 1**  
**556647-1255**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024



**Tomas Hermansson**

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB HORNSTULL 1

Styrelsen för Fastighets AB Hornstull 1 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01--2023-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Hornstull 1 bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan 2007 fastigheten Stockholm Sågen 19.

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 055	27 916	27 287	26 922	25 815
Rörelseresultat	18 375	14 959	14 857	13 825	12 452
Resultat efter finansiella poster	12 198	10 761	8 640	10 598	9 216
Balansomslutning	454 750	338 991	339 329	247 315	245 354
Soliditet	18 %	23 %	29 %	28 %	28 %

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

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrade betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunkturen borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

## 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. Sågen 19 är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad med uppnådd nivå Silver.

## Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	65 127 986
Årets resultat	1 715 287
	<u>66 843 273</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>66 843 273</u>
	<u>66 843 273</u>

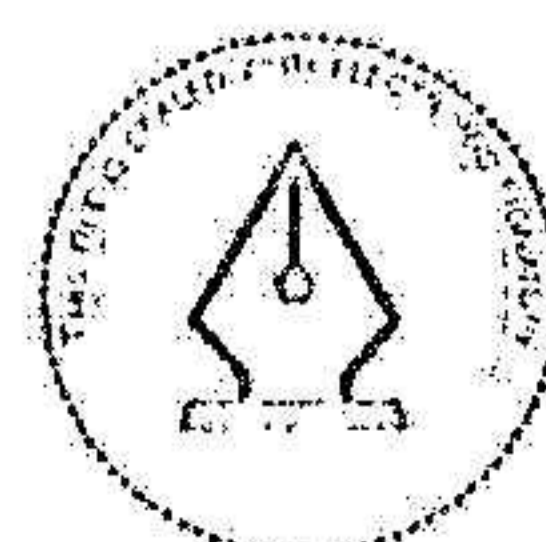
## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 9 087 250 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 18%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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.



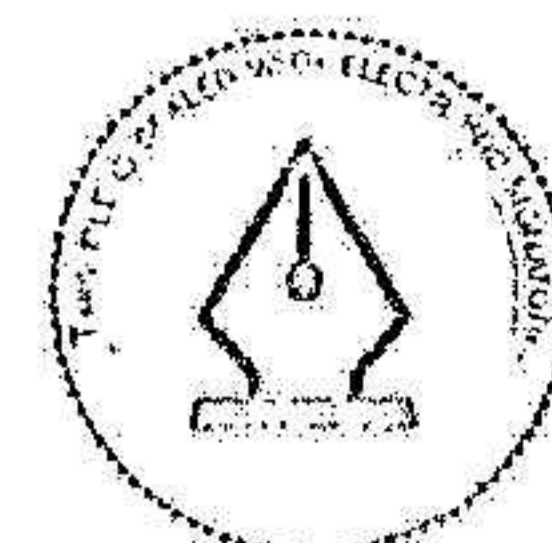
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

<b>RESULTATRÄKNING</b> (Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	32 055	27 916
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-6 971	-6 712
Administrationskostnader		-2 105	-2 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11,12	-4 604	-4 159
<b>Rörelseresultat</b>	7,8	<b>18 375</b>	<b>14 959</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 856	802
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-13 033	-5 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 198</b>	<b>10 761</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		0	1 937
Lämnat koncernbidrag		-9 087	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 111</b>	<b>12 698</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 396	-2 616
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 715</b>	<b>10 082</b>

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



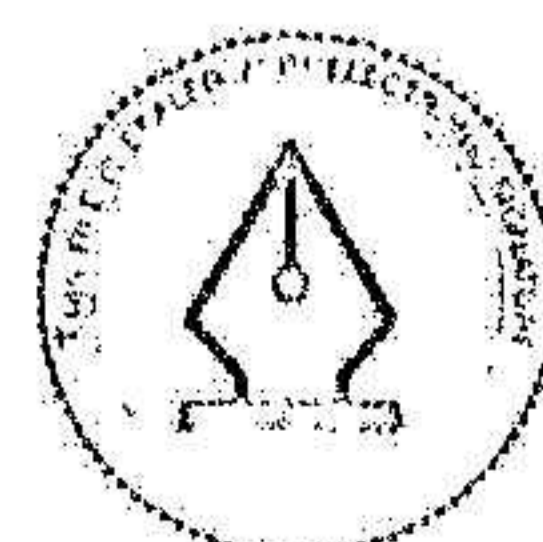
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	174 815	173 409
Inventarier	13	20 550	19 509
Pågående nyanläggningar	14	434	1 147
		<u>195 799</u>	<u>194 065</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	18	130 000	130 000
		<u>130 000</u>	<u>130 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>325 799</b>	<b>324 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	18	0	1 937
Aktuella skattefordringar		0	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		474	295
		<u>474</u>	<u>2 468</u>
<b>Kortfristiga placeringar hos koncernföretag</b>	16	<b>128 477</b>	<b>12 458</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>128 951</b>	<b>14 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>454 750</b>	<b>338 991</b>

2024062820366



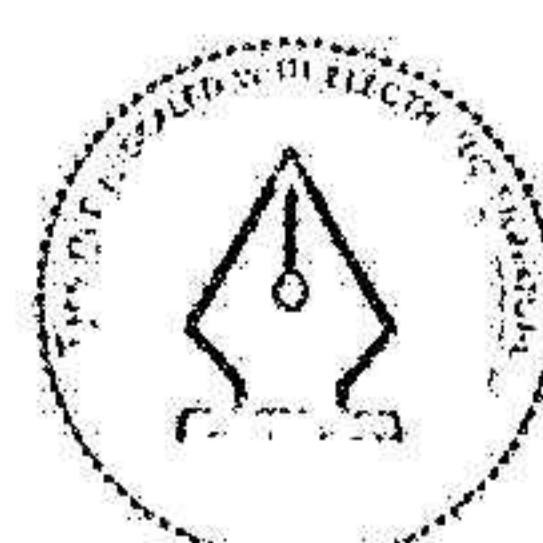
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

2024062820367

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		65 128	55 046
Årets resultat		1 715	10 082
		<u>66 843</u>	<u>65 128</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 963</b>	<b>65 248</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>16 328</b>	<b>16 328</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	2 280	1 639
		<u>2 280</u>	<u>1 639</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner från hyresgäster		3 683	2 964
Skulder till koncernföretag	18	100 000	0
		<u>103 683</u>	<u>2 964</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		415	988
Skulder till koncernföretag	18	259 087	250 000
Aktuella skatteskulder		619	371
Övriga kortfristiga skulder		1 643	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 732	1 272
		<u>265 496</u>	<u>252 812</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>454 750</b>	<b>338 991</b>



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

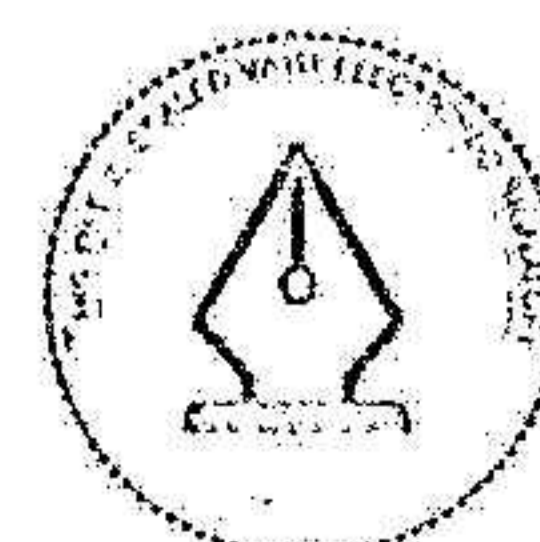
Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	100	20	55 046	55 166
Årets resultat			10 082	10 082
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	10 082	10 082
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	100	20	65 128	65 248

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	100	20	65 128	65 248
Årets resultat			1 715	1 715
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	1 715	1 715
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	100	20	66 843	66 963



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	18 375	14 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	4 604	4 159
Erhållen ränta	6 856	802
Erlagd ränta	-13 033	-5 000
Betald inkomstskatt	-755	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 047</b>	<b>14 920</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	57	360
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	3 597	-1 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 701</b>	<b>13 785</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 338	-6 645
Försäljning av byggnader och mark	0	280
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 338</b>	<b>-6 365</b>
<b>Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)</b>		
Depositioner från hyresgäster	719	799
Upptagna lån (koncernföretag)	100 000	0
Utlåning (koncernbolag)	0	-130 000
Erhållet koncernbidrag	1 937	0
Utbetalt koncernbidrag	0	-11 362
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>102 656</b>	<b>-140 563</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>116 019</b>	<b>-133 143</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 458</b>	<b>145 601</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>128 477</b>	<b>12 458</b>

2024062820369



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Fastighets AB Hornstull 1 med org.nr 556647-1255 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Hornstull 1 är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Hornstull 1 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 1 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 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2023. 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.

#### Hyresintäkter

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

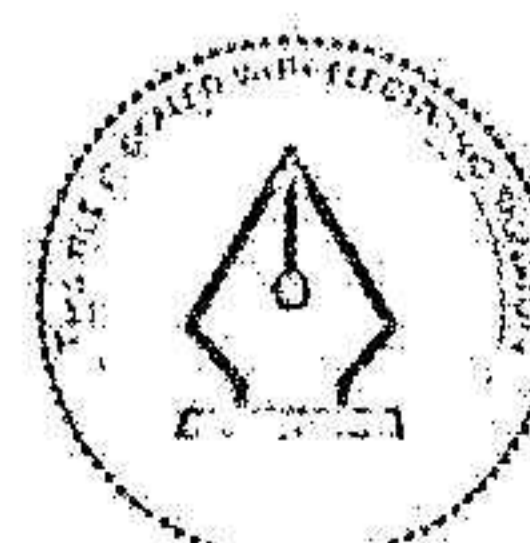
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### 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  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

#### *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 innehåller 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.

Ovriga 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 bortforsling 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*

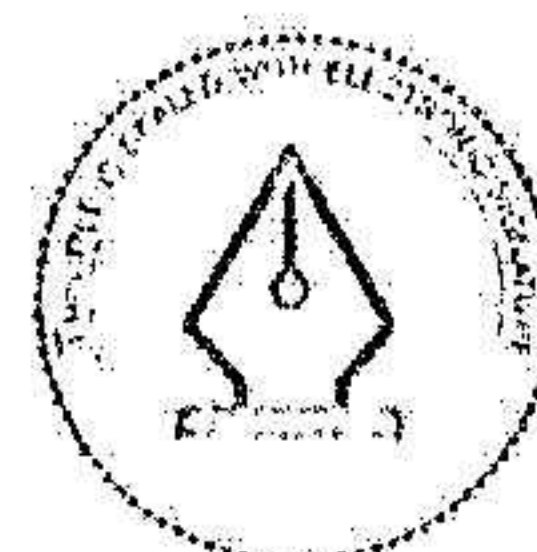
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	20-100 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier	5 år

Aktiverade hyresgästanspassningar 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:  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

2024062820372

#### *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**

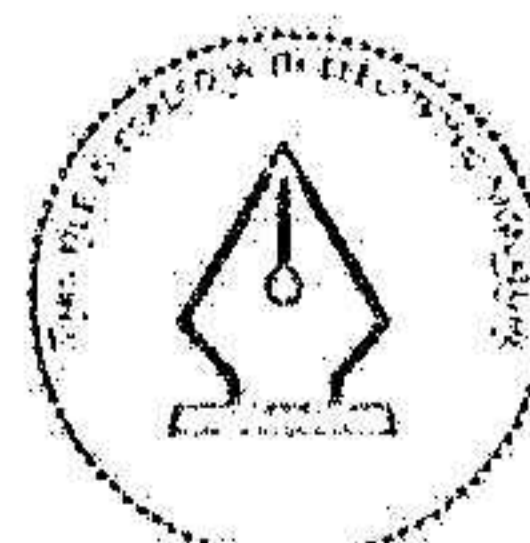
Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten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



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

Document ID:  
AE49F41A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

2024062820373

#### Aktieägartillskott

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

#### Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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 exponerad 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.

I dagsläget har företaget ingen extern lånefinansiering.



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

**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.

2024062820374



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

#### 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 28 229 tkr (24 343 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	25 968	26 531
Senare än ett år men inom fem år	48 333	49 030
Senare än fem år	49	0
<b>Summa</b>	<b>74 350</b>	<b>75 561</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-2 070	-2 061
Reparation och underhåll	-867	-727
Förvaltningskostnader	-1 227	-1 118
Fastighetsskatt	-2 807	-2 806
<b>Summa</b>	<b>6 971</b>	<b>6 712</b>

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

	2023	2022
Inköp	3 184	3 297
Försäljning	0	0

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

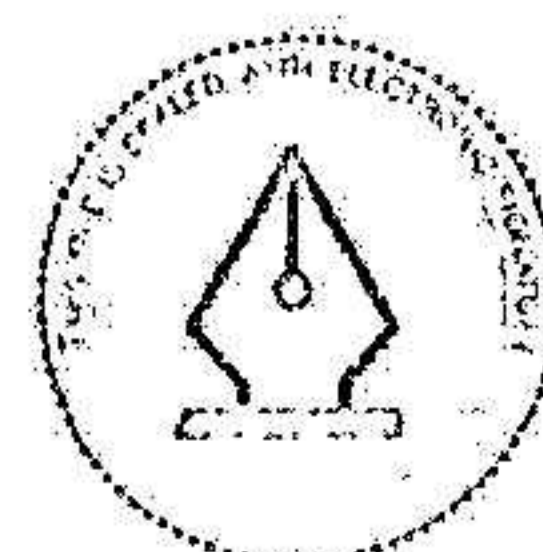
	2023	2022
Ränteintäkter	5	1
Ränteintäkter, koncernföretag	6 851	801
<b>Summa</b>	<b>6 856</b>	<b>802</b>

#### Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-13 033	-5 000
<b>Summa</b>	<b>-13 033</b>	<b>-5 000</b>

#### Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-755	0
Uppskjuten skatt	-641	-2 616
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 396</b>	<b>-2 616</b>



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

	2023	2022
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 111	12 698
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-641	-2 616
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-510	0
<b>Summa</b>	<b>-1 151</b>	<b>-2 616</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-245	0
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-1 396</b>	<b>-2 616</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>		
Aktuell skatt	-755	0
Uppskjuten skatt avseende Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-641	-2 616
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-1 396</b>	<b>-2 616</b>

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 989	228 801
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	4 117	11 024
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 106</b>	<b>231 989</b>
Ingående avskrivningar	-58 580	-63 577
Försäljningar/utrangeringar	0	7 556
Årets avskrivningar enligt plan	-2 711	-2 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 291</b>	<b>-58 580</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>174 815</b>	<b>173 409</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>37 674</b>	<b>36 830</b>

Verkligt värde

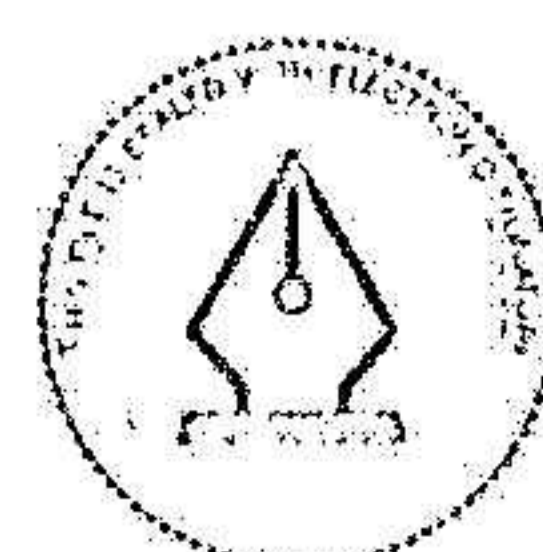
Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 646	36 322
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	2 934	3 324
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 580</b>	<b>39 646</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 137	-18 537
Årets avskrivningar enligt plan	-1 893	-1 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 030</b>	<b>-20 137</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>20 550</b>	<b>19 509</b>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 147	8 850
Årets omföring till byggnad	-4 117	-11 024
Årets omföring till inventarier	-2 934	-3 324
Investeringar	6 338	6 645
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>434</b>	<b>1 147</b>



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

Document ID  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

2024062820377

**Not 15 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	-2 280	-1 639
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>-2 280</b>	<b>-1 639</b>

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

**Not 16 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.

**Not 17 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. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

**Not 18 Fordringar och skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	130 000	130 000
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	0	1 937
<b>Summa fordringar</b>	<b>130 000</b>	<b>131 937</b>
Räntebärande långfristiga skulder	100 000	0
Räntebärande kortfristiga skulder	250 000	250 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	9 087	0
<b>Summa skulder</b>	<b>359 087</b>	<b>250 000</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 818	14
Upplupna driftskostnader	121	134
Förutbetalda hyror	1 793	1 106
Övriga poster	0	18
<b>Summa</b>	<b>3 732</b>	<b>1 272</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	350 000	225 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



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

Document ID:  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

Fastighets AB Hornstull 1  
556647-1255

**Not 21 Händelser efter balansdagen**

---

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

---

**Underskrifter**

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

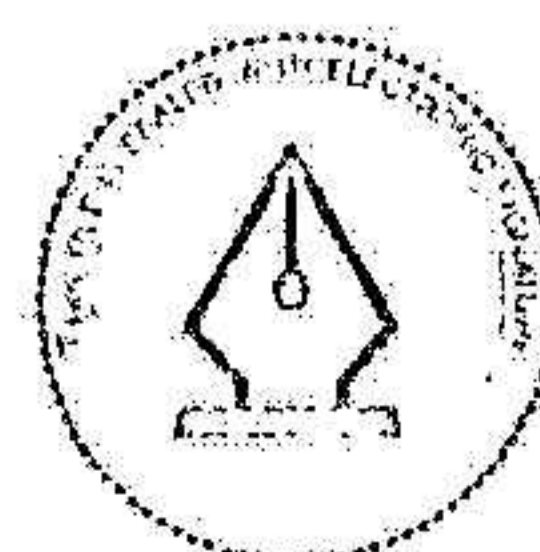
Tomas Hermansson  
Styrelsens ordförande

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:  
AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

2024062820378

# List of Signatures

Page 1/1

2024062820362

## 29. Fastighets AB Hornstull 1\_RFR 2 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-06-19 12:58 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2024-06-19 11:52 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2024-06-19 10:43 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2024-06-19 09:36 GMT+02



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

External reference: AE49F11A1A9244ACBEC9E8698F114928

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Hornstull 1, org.nr 556647-1255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Hornstull 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Hornstull 1s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 1.

### 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 1 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 1 för år 2023 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 1 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, eller
- 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 Sigríd Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:10:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062820381