

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Gårdsholmen

559054-0810

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2023-06-30

Styrelsen för Fastighets AB Gårdsholmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget Fastighets AB Gårdsholmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Holmarna org nr 559297-2953, som i sin tur ägs till 50% av Holmia Intressenter org nr 556048-5582 och till 50% av Fastighets AB Koppartorget org nr 556417-6278. Bolaget består av fastigheten Humlegårdsmästaren. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten likaså driften av bolaget. Bolaget har inga anställda, således har inga löner betalats ut.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Olvärlden präglas av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är på väg in i en lågkonjunktur. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina men påverkas till en del av osäkerheten på finansmarknaden i form av stigande räntor, stigande el-, materialkostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 223	5 905	5 721	5 687
Resultat efter finansiella poster	-7 907	1 111	952	1 112
Soliditet (%)	14,6	17,4	52,5	53,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifterna avseende tidigare räkenskapsår har inte räknats om enligt K2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	34 346 748	665 856	<b>35 062 604</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		665 856	-665 856	<b>0</b>
Årets resultat			-6 032 881	<b>-6 032 881</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>35 012 604</b>	<b>-6 032 881</b>	<b>29 029 723</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 012 605
årets förlust	-6 032 881
	<b>28 979 724</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 979 724
	<b>28 979 724</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 222 713	5 904 695
Övriga rörelseintäkter		0	6 113
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 222 713</b>	<b>5 910 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-10 247 970	-2 329 246
Övriga externa kostnader		-72 241	-181 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-472 335	-472 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 792 546</b>	<b>-2 983 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 569 833</b>	<b>2 927 647</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	15 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 337 225	-1 832 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 337 219</b>	<b>-1 817 027</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 907 052</b>	<b>1 110 620</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 604 171	0
Förändring av periodiseringsfonder		270 000	-270 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 874 171</b>	<b>-270 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 032 881</b>	<b>840 620</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-174 764
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 032 881</b>	<b>665 856</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	198 955 386	199 427 721
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 955 386</b>	<b>199 427 721</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 955 386</b>	<b>199 427 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 516	158 758
Övriga fordringar		86 176	298 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 479	30 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 171</b>	<b>488 637</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		267 463	2 538 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>267 463</b>	<b>2 538 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>421 634</b>	<b>3 027 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 377 020</b>	<b>202 455 041</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 012 605	34 346 748
Årets resultat		-6 032 881	665 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>28 979 724</b>	<b>35 012 604</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 029 724</b>	<b>35 062 604</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	270 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>270 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		103 000 000	103 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		919 268	72 484
Skulder till koncernföretag		65 382 284	62 643 060
Skatteskulder		199 968	398 815
Övriga skulder		56 250	236 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		789 526	771 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 347 296</b>	<b>64 122 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 377 020</b>	<b>202 455 041</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnad 200 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	-91 598	-68 839
Fjärrvärme	-462 075	-481 955
Belysning (fastighetsel)	-64 057	-31 169
Renhållning (sopor)	-84 039	-70 000
Snöröjning	-22 894	-4 509
Trappstädning	-59 918	-62 046
Förvaltningsarvoden	-286 421	-286 120
Underhåll och reparationer	-7 327 162	-881 279
Fastighetsskatt	-296 937	-246 656
Försäkringspremier	-18 749	-81 276
Övriga kostnader	-74 120	-115 397
Evakueringskostnader	-1 460 000	0
	<b>-10 247 970</b>	<b>-2 329 246</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 044 669	204 341 460
Inköp	0	421 315
Omklassificeringar	0	281 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 044 669</b>	<b>205 044 669</b>
Ingående avskrivningar	-5 616 948	-5 144 718
Årets avskrivningar	-472 335	-472 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 089 283</b>	<b>-5 616 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>198 955 386</b>	<b>199 427 721</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	281 894
Inköp		0
Omklassificeringar	0	-281 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån banker kreditinstitut	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	103 000 000	103 000 000
	<b>103 000 000</b>	<b>103 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

*Carl Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande  
2023-06-18

*Daniel Höök*  
Daniel Höök  
  
2023-06-19

*Peter Johzon*  
Peter Johzon  
  
2023-06-18

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren  
  
2023-06-16

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gårdsholmen, org.nr 559054-0810

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gårdsholmen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Gårdsholmen 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Gårdsholmen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 Gårdsholmen 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 juni 2023

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor