

ÅRSREDOVISNING

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

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	8-16

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 II
556743-1902

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB HORNSTULL II

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Hornstull II bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan år 2007 fastigheten Stockholm Bulten 19. 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)

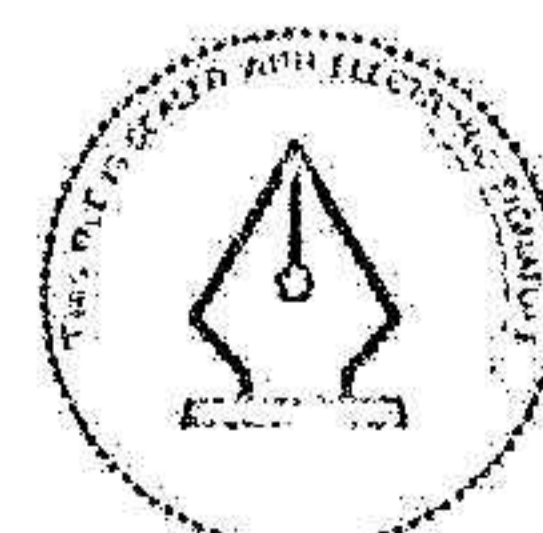
Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	84 595	74 784	73 886	75 281	78 310
Rörelseresultat	29 496	22 368	25 833	29 734	32 262
Resultat efter finansiella poster	14 580	14 237	16 396	24 590	29 155
Balansomslutning	1 454 151	835 863	1 071 771	1 127 563	1 132 012
Soliditet	38 %	65 %	49 %	46 %	46 %

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 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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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	438 453 219
Årets resultat	6 182 479
	<u>444 635 698</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>444 635 698</u>
	<u>444 635 698</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 9 429 031 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 38%. 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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Beträffande företagens 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.



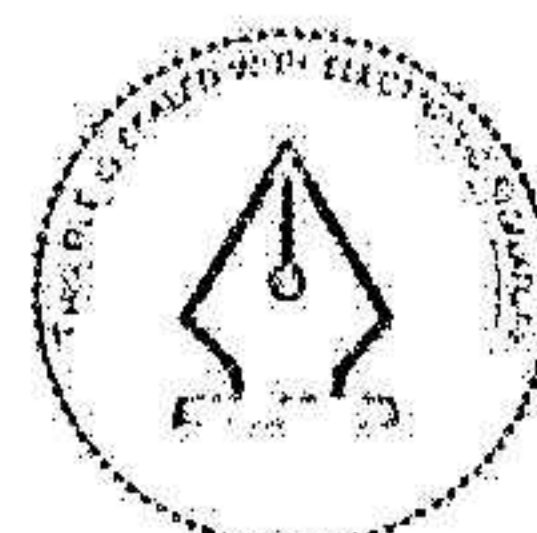
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	84 595	74 784
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-29 772	-29 859
Administrationskostnader		-5 863	-5 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-19 464	-17 036
Rörelseresultat	7,8	29 496	22 368
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	20 432	2 714
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-35 348	-10 845
Resultat efter finansiella poster		14 580	14 237
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		0	11 947
Lämnat koncernbidrag		-9 429	0
Förändring överavskrivningar		3 563	3 008
Resultat före skatt		8 714	29 192
Skatt på årets resultat	11	-2 532	-6 012
ÅRETS RESULTAT		6 182	23 180

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

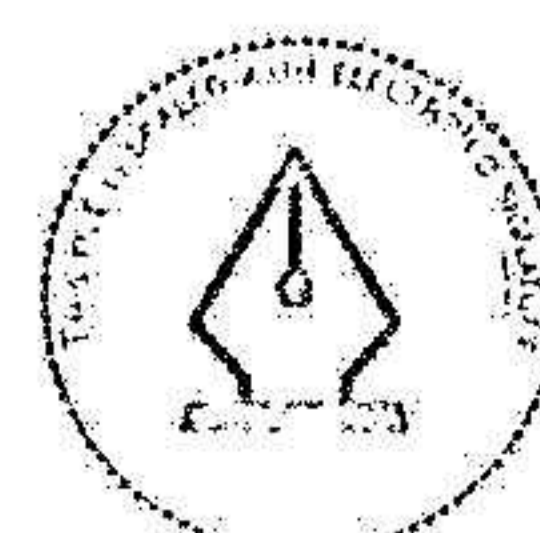


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	635 630	638 055
Byggnadsinventarier	13	144 276	147 970
Pågående nyanläggningar	14	2 263	2 460
		782 169	788 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	16	300 000	0
		300 000	0
Summa anläggningstillgångar		1 082 169	788 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	794	450
Fordringar hos koncernföretag	16	0	11 947
Övriga fordringar		18	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 789	1 090
		2 601	13 489
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	17	369 381	33 889
Summa omsättningstillgångar		371 982	47 378
SUMMA TILLGÅNGAR		1 454 151	835 863



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

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		438 454	415 274
Årets resultat		6 182	23 180
		<u>444 636</u>	<u>438 454</u>
Summa eget kapital		444 736	438 554
Obeskattade reserver		130 508	134 071
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	42 206	40 257
		<u>42 206</u>	<u>40 257</u>
Långfristiga skulder			
Depositioner från hyresgäster		5 281	4 054
Skulder till koncernföretag	16	800 000	200 000
		<u>805 281</u>	<u>204 054</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 579	2 662
Skulder till koncernföretag	16	9 429	0
Aktuella skatteskulder		809	861
Övriga kortfristiga skulder		1 650	1 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16 953	13 767
		<u>31 420</u>	<u>18 927</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 454 151	835 863



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

Document ID:
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

2024062820389

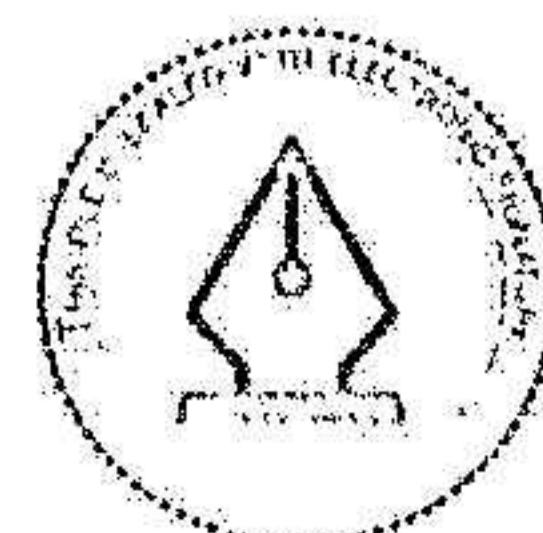
Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

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

	Not 18	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			
Ingående balans per 1 januari 2023		100	438 454			438 554
Årets resultat			6 182			6 182
Övrigt totalresultat för året, efter skatt						0
Summa totalresultat		0	6 182			6 182
Utgående balans per 31 december 2023		100	444 636			444 736



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

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

KASSAFLÖDESANALYS

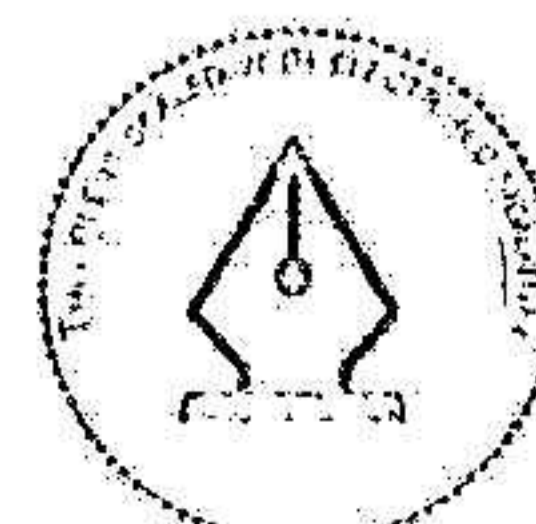
(Tkr)

Not

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 496	22 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	19 464	17 036
Erhållen ränta	20 432	2 714
Erlagd ränta	-35 348	-10 845
Betald inkomstskatt	-583	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 461	31 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1 059	25 299
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	3 064	-24 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 466	32 513
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 148	-14 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 148	-14 768
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)		
Upptagna lån (koncernföretag)	600 000	200 000
Givna lån (koncernföretag)	-300 000	0
Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag)	0	280 000
Depositioner från hyresgäster	1 227	206
Utbetalt koncernbidrag	0	-13 876
Erhållet koncernbidrag	11 947	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313 174	466 330
Årets kassaflöde	335 492	484 075
Likvida medel vid årets början	33 889	-450 186
Likvida medel vid årets slut	369 381	33 889

2024062820391



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

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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 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.

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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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 s k 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 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 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	50-100 år
Markanläggningar	100 år
Byggnadsinventarier	5-100 år

Aktiverade hyresgästpassningar 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 framåttriktat.



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

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

2024062820394

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

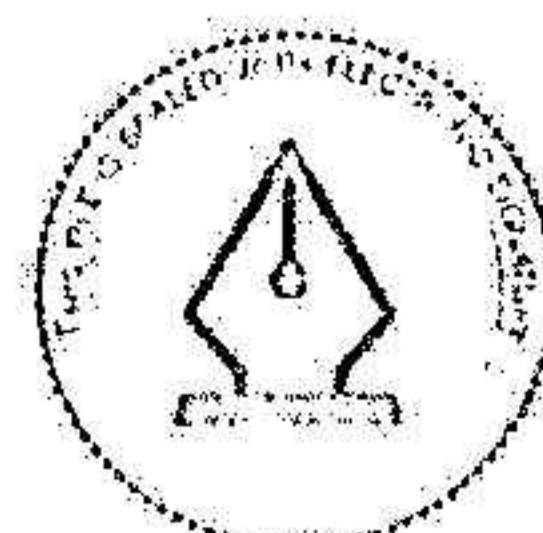
Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

2024062820395

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 exponerad för värdetförändring 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

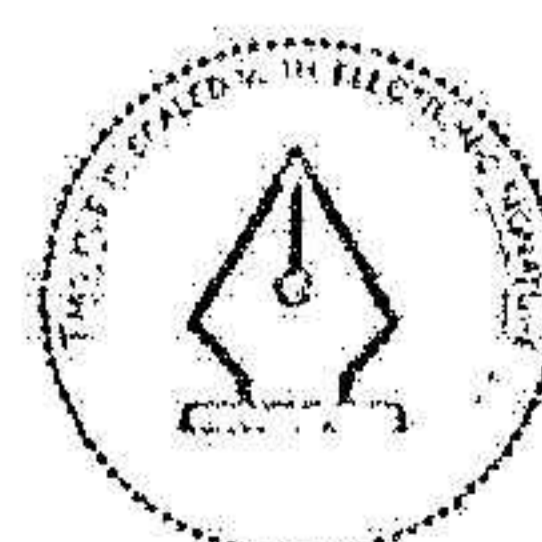
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken 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:
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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 71.586 tkr (62.373 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	75 042	69 450
Senare än ett år men inom fem år	162 219	192 280
Senare än fem år	13 996	16 873
Summa	251 257	278 603

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-11 181	-11 823
Reparation och underhåll	-2 293	-2 488
Förvaltningskostnader	-8 278	-7 528
Fastighetskatt	-8 020	-8 020
Summa	29 772	29 859

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2023	2022
Inköp	10 090	10 292
Försäljning	344	311

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

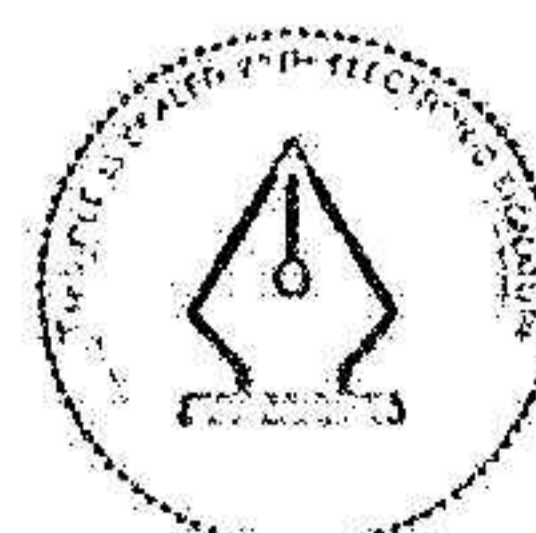
Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	9 917	163
Ränteintäkter, koncernföretag	10 515	2 551
Summa	20 432	2 714

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	-35 348	-10 845
Summa	-35 348	-10 845



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

Document ID:
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-583	0
Uppskjuten skatt	-1 949	-6 012
Skatt på årets resultat	-2 532	-6 012
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	8 714	29 192
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-1 795	-6 014
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-739	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	3
Årets redovisade skattekostnad	-2 532	-6 012
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt	-583	0
Uppskjuten skatt avseende Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-1 949	-6 012
Årets redovisade skattekostnad	-2 532	-6 012

Not 12 Byggnader och mark

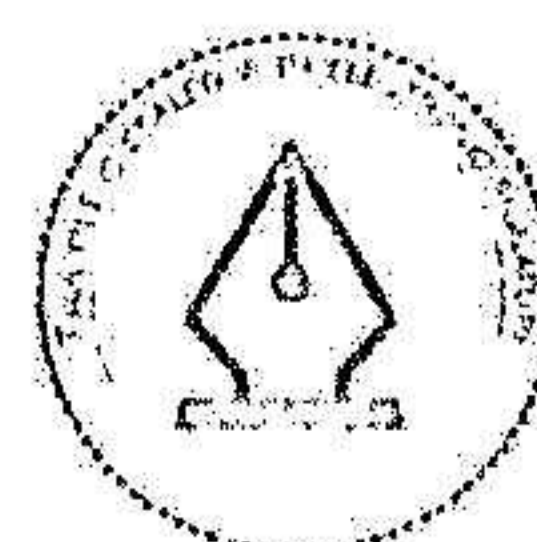
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	710 075	695 327
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	7 575	19 449
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 650	710 075
Ingående avskrivningar	-72 020	-68 650
Försäljningar/utrangeringar	0	4 701
Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-8 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 020	-72 020
Utgående planenligt restvärde	635 630	638 055
Varav anskaffningsvärde för mark	8 806	7 426

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	231 861	212 273
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	5 770	19 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 631	231 861
Ingående avskrivningar enligt plan	-83 891	-74 926
Årets avskrivningar enligt plan	-9 464	-8 965
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-93 355	-83 891
Utgående planenligt restvärde	144 276	147 970



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

Document ID
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	2 460	26 729
Årets omföring till byggnad	-7 575	-19 449
Årets omföring till byggnadsinventarier	-5 770	-19 588
Investeringar	13 148	14 768
Utgående redovisat värde	2 263	2 460

Not 15 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	2 518	1 699
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	-1 724	-1 249
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	794	450

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-1 249	-176
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-575	-1 195
Återföring av outnyttjade belopp	100	78
Konstaterad förlust	0	44
Summa reserv osäkra fordringar	-1 724	-1 249

2023-12-31

Åldersanalys kundfordringar	Reserv osäkra kundfordringar		
	Brutto		Netto
Ej förfallna	17	0	17
Förfallna 30 dagar	289	-547	-258
Förfallna 31-60 dagar	312	-28	284
Förfallna > 90 dagar	1 900	-1 149	751
Summa	2 518	-1 724	794

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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	300 000	0
Räntebärande kortfristiga fordringar	0	11 947
Summa fordringar	300 000	11 947
Räntebärande långfristiga skulder	800 000	200 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	9 429	0
Summa skulder	809 429	200 000

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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	42 206	40 257
Summa uppskjuten skatteskuld	42 206	40 257

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

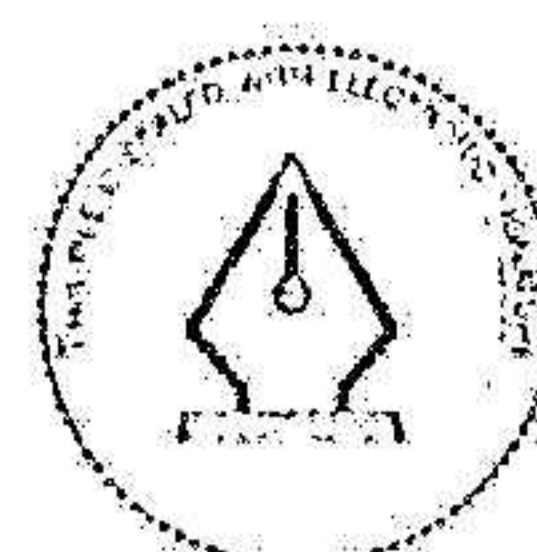
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 155	411
Upplupna driftskostnader	448	426
Förutbetalda hyror	12 350	12 406
Övriga poster	0	524
Summa	16 953	13 767

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	800 000	500 000
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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

Fastighets AB Hornstull II
556743-1902

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

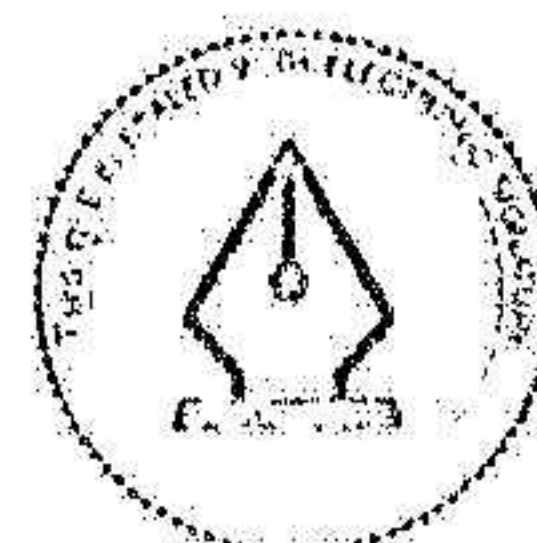
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

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
1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

2024062820400

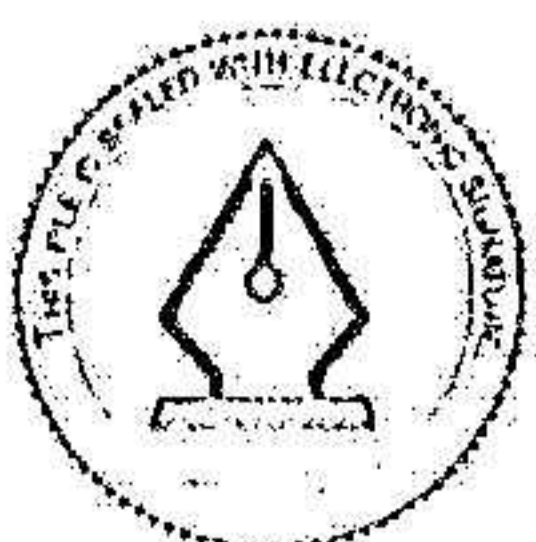
List of Signatures

Page 1/1

2024062820384

28. Fastighets AB Hornstull 2_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 10:44 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: 1B53EEB9A9A847479C68AA7812A1574C

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 2023.

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 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 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 revisions sed 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. 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 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 revisions sed 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, 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. 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 Sigr d Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:09:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062820403