

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

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den *26/5-2025*. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Mario Pagliaro, Styrelseledamot

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Hornstull II

556743-1902

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Fastighets AB Hornstull II avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

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

Inga löner och ersättningar har utgått.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	90 596	84 595	74 785	73 886	75 281
Resultat efter avskrivningar	34 302	29 497	22 369	25 833	29 734
Resultat efter finansiella poster	10 900	14 581	14 237	16 396	24 590
Balansomslutning	1 454 696	1 454 151	835 863	1 071 771	1 127 563
Soliditet (%)	37	38	65	49	46

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Oron på den globala aktiemarknaden och hot om tullar från Trumps administration kan innebära att den globala ekonomin kommer att präglas av hög och ojämn inflation, låg produktivitet och högre räntor jämfört med det senaste decenniet. USA förväntas minska sitt engagemang i att skydda globala handelsleder, vilket kan leda till fler handelshinder och ökad protektionism. Denna trend förstärks av USA:s minskande vilja att stödja globalisering och Donald Trumps ibland oförutsägbara "America-First"-politik. Klimatförändringar är en annan viktig faktor som driver på investeringar i förnybar energi, vilket påverkar energipriser och produktionskostnader. Sverige, tillsammans med Norge, Storbritannien och Irland, är bland de få europeiska länder som väntas ha en stabil BNP-tillväxt de kommande tio åren. Den ekonomiska återhämtningen i Sverige kommer att drivas av statliga stimulanser, investeringar i försvar, infrastruktur och produktionskapacitet. I detta ekonomiska klimat förväntas de långsiktiga räntorna ligga något under inflationstakten, vilket innebär låga eller negativa realräntor. Fastighetssektorn kommer att gynnas av ett sådant ekonomiskt scenario, speciellt inom de segmenten där hyrorna är KPI reglerade och fastigheterna är centralt belägna i tillväxtorter. Bonnier Fastigheter AB kommer att agera utifrån den av styrelsen fastställda strategi som innebär fortsatt differentiering i fastighetsbeståndet, konsolidering av ägandet och fokus på kassaflödet.

### Hållbarhetsupplysningar

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	444 635 699
årets förlust	-1 176 291
	<b>443 459 408</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	443 459 408
	<b>443 459 408</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 14 344 918 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 37%. 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).

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	90 597 <b>90 597</b>	84 594 <b>84 594</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-30 735	-29 772
Övriga externa kostnader		-6 207	-5 862
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 353	-19 464
		<b>-56 295</b>	<b>-55 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7	<b>34 302</b>	<b>29 496</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 707	20 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-46 109	-35 348
		<b>-23 402</b>	<b>-14 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 900</b>	<b>14 580</b>
Bokslutsdispositioner	10	-9 305	-5 866
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 595</b>	<b>8 714</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 771	-2 532
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 176</b>	<b>6 182</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	626 293	635 630
Inventarier, verktyg och installationer	13	135 430	144 276
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	10 274	2 263
		<b>771 997</b>	<b>782 169</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	0	300 000
		<b>0</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>771 997</b>	<b>1 082 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	1 272	794
Fordringar hos koncernföretag		650 000	0
Övriga fordringar		0	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		901	1 789
		<b>652 173</b>	<b>2 601</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar hos koncernföretag	17	30 526	369 381
		<b>30 526</b>	<b>369 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>682 699</b>	<b>371 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 454 696</b>	<b>1 454 151</b>

2025061215057

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		444 636	438 453
Årets resultat		-1 176	6 182
		<b>443 460</b>	<b>444 635</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>443 560</b>	<b>444 735</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		125 469	130 508
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	43 939	42 206
<b>Summa avsättningar</b>		<b>43 939</b>	<b>42 206</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	20	800 000	800 000
Övriga skulder		5 774	5 281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>805 774</b>	<b>805 281</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 563	2 579
Skulder till koncernföretag	20	14 345	9 429
Aktuella skatteskulder		1 124	809
Övriga skulder		1 334	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15 588	16 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 954</b>	<b>31 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 454 696</b>	<b>1 454 151</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

2025061215059

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>415 274</b>	<b>23 180</b>	<b>438 553</b>
Omföring av föregående års resultat		23 180	-23 180	0
Årets resultat			6 182	6 182
<b>Utgående eget kapital-2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>438 453</b>	<b>6 182</b>	<b>444 736</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>438 453</b>	<b>6 182</b>	<b>444 736</b>
Omföring av föregående års resultat		6 182	-6 182	0
Årets resultat			-1 176	-1 176
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>444 636</b>	<b>-1 176</b>	<b>443 559</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	34 302	29 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19 353	19 464
Erhållen ränta	22 707	20 432
Erlagd ränta	-46 109	-35 348
Betald inkomstskatt	-724	-583

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

29 529      33 462

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-478	-344
Förändring av kortfristiga fordringar	-349 094	-715
Förändring av leverantörsskulder	984	-83
Förändring av kortfristiga skulder	-1 681	3 146
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-9 429	11 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-330 169</b>	<b>47 413</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 180	-13 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 180</b>	<b>-13 148</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån koncernföretag	0	600 000
Givna lån koncernföretag	0	-300 000
Depositioner från hyresgäster	493	1 227
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>493</b>	<b>301 227</b>

### Årets kassaflöde

-338 856      335 492

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	369 381	33 889
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>30 525</b>	<b>369 381</b>

2025061215060

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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.

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.

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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Hysesintäkter*

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

##### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Byggnader och mark*

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för

fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

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

Övriga materiella anläggningstillgångar 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	5-20 år

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

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

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

#### *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.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### **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 värdetförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### **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.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***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.

#### ***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 skattemässiga 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 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.

### Not 3 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.

#### Not 4 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 75 833 tkr (71 586 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
<b>Förfallotidpunkt:</b>		
Inom ett år	72 050	75 042
Senare än ett år men inom fem å	106 568	162 219
Senare än fem år	15 459	13 996
	<b>194 077</b>	<b>251 257</b>

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-12 273	-11 181
Reparation och underhåll	-2 123	-2 293
Förvaltningskostnader	-10 227	-8 278
Fastighetsskatt	-7 810	-8 020
	<b>-32 433</b>	<b>-29 772</b>

#### Not 6 Arvode till revisorer

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

#### Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024	2023
<b>Försäljning</b>		
Försäljning av varor och tjänster	367	344
	<b>367</b>	<b>344</b>
<b>Inköp</b>		
Inköp av varor och tjänster	-9 631	-10 090
	<b>-9 631</b>	<b>-10 090</b>

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

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	22 547	20 358
Ränteintäkter	160	74
	<b>22 707</b>	<b>20 432</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-46 109	-35 348
	<b>-46 109</b>	<b>-35 348</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-5 040	-3 563
Lämnade/erhållna koncernbidrag	14 345	9 429
	<b>9 305</b>	<b>5 866</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-1 038	-583
Uppskjuten skatt	-1 733	-1 949
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2 771</b>	<b>-2 532</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	1 595	8 714
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	329	1 795
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	726	739
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-16	-2
Uppskjuten skatt avseende skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 733	
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>2 771</b>	<b>2 532</b>

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Aktuell skatt samt Uppskjuten skatt avseende årets skillnad i bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

### Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 651	710 075
Inköp/omföring från pågående nyanläggningar	775	7 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>718 426</b>	<b>717 651</b>
Ingående avskrivningar	-82 020	-72 020
Årets avskrivningar	-10 112	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 132</b>	<b>-82 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>626 294</b>	<b>635 631</b>

2025061215068

Varav anskaffningsvärde för mark	8 806	8 806
	<b>8 806</b>	<b>8 806</b>

### Not 13 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 632	231 863
Inköp/omföringar från pågående nyanläggningar	394	5 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 026</b>	<b>237 632</b>
Ingående avskrivningar	-93 356	-83 893
Årets avskrivningar	-9 241	-9 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 597</b>	<b>-93 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 429</b>	<b>144 276</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 263	2 460
Inköp	9 180	13 148
Årets omföring till byggnad	-775	-7 576
Årets omföring till inventarier	-394	-5 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 274</b>	<b>2 263</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 274</b>	<b>2 263</b>

### Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	0
Räntebärande långfristiga fordringar	0	300 000
Avgående fordringar	-300 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>

#### Verkligt värde

Fastighetens gällande taxeringsvärde uppgår till 781 000 tkr vilket ska motsvara 75% av det av Skatteverket bedömda marknadsvärdet.

### Not 16 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	4 729	2 518
Reserv för osäkra fordringar	-3 457	-1 724
	<b>1 272</b>	<b>794</b>

#### Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

Reserv osäkra fordringar vid årets början	-1 724	-1 249
Årets-reservering för osäkra kundfordringar	-2 457	-575
Återföring av outnyttjade belopp	11	100
Konstaterad förlust	713	0
	<b>-3 457</b>	<b>-1 724</b>

### Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

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

### 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	43 939	42 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 939</b>	<b>42 206</b>

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

### Not 20 Skulder till koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande långfristiga skulder	800 000	800 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	14 345	9 429
	<b>814 345</b>	<b>809 429</b>

2025061215070

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 243	4 155
Upplupna driftskostnader	424	448
Förutbetalda hyror	11 921	12 351
Övriga poster	2	0
	<b>15 590</b>	<b>16 954</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	800 000	800 000
	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser,

2025061215071

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Tomas Hermansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mario Pagliaro

Thomas Tranberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

2025061215072



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 18:27

**SENT BY OWNER:**

Emelie Daniëlsson • 23.05.2025 13:15

**DOCUMENT ID:**

H1s1KA6bgl

**ENVELOPE ID:**

BkZqJtATbgl-H1s1KA6bgl

**DOCUMENT NAME:**

556743-1902 Fastighets AB Hornstull II för 20240101-2  
0241231.pdf

19 pages

**SHA-512:**

bff7225550ec742e42359803f4ab3a8fbdca8f74c48bd0f  
42aec2cf607ecac182633c5b74c4b19cc228d34bdc2014  
5ddb4c59dcc3453498fd3e3fd3e2076e0cf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

2025061215073

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Mario Pagliaro</b> mario.pagliaro@bonnierfast igheter.se	Signed Authenticated	23.05.2025 13:19 23.05.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/18) IP: 85.224.230.32
<b>BO THOMAS TRANBERG</b> thomas.tranberg@bonnierf astigheter.se	Signed Authenticated	23.05.2025 13:39 23.05.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/26) IP: 80.72.11.69
<b>TOMAS HERMANSSON</b> tomas.hermansson@bonni erfastigheter.se	Signed Authenticated	23.05.2025 13:56 23.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/20) IP: 80.72.11.69
<b>Helena Sigrid Elisabet Ehre nborg</b> helena.ehrenborg@pwc.co m	Signed Authenticated	26.05.2025 18:27 26.05.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/10) IP: 84.17.219.58

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2024.

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 2024 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 revisions sed 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 revisors sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Hornstull II för år 2024 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 revisors sed 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 16:07:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061215076