

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Humlegårdsmästaren

556783-9583

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Humlegårdsmästaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 4 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 5 april 2024



Christina Hansson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Humlegårdsmästaren

556783-9583

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Fastighets AB Humlegårdsmästaren avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Humlegårdsmästren 3 i Stockholm med adress Sturegatan 32 och Kommendörsgatan 1. Fastigheten omfattar 2 977 m<sup>2</sup> uthyrbar yta, två tredjedelar kontor och en tredjedel bostäder samt fem garageplatser. Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering inför kommande renovering av fastigheten fortsatte under året. Viss vakans har förekommit och nya och förlängda kontrakt tecknas som tillsvidarekontrakt för flexibilitet inför renoveringen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 483	8 954	9 270	7 951	8 414
Resultat efter finansiella poster	-4 398	-235	2 609	-125	5 656
Soliditet (%)	36,04	44,09	51,72	51,60	63,65

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	148 207 512	-3 451 428	144 856 084
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 451 428	3 451 428	0
Årets resultat			-8 193 220	-8 193 220
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>144 756 084</b>	<b>-8 193 220</b>	<b>136 662 864</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 756 085
årets förlust	-8 193 220
	<b>136 562 865</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 562 865
	<b>136 562 865</b>

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

2024042407781

2024042407782

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 482 924	8 953 743
Övriga rörelseintäkter		19 430	0
		<b>8 502 354</b>	<b>8 953 743</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 757 342	-2 457 809
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 450 021	-4 381 220
		<b>-8 207 363</b>	<b>-6 839 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 991</b>	<b>2 114 714</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	15 000	17 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 478 074	5 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 185 592	-2 373 333
		<b>-4 692 518</b>	<b>-2 350 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 397 527</b>	<b>-235 500</b>
Bokslutsdispositioner		-4 708 923	-4 087 332
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 106 450</b>	<b>-4 322 832</b>
Skatt på årets resultat		913 230	871 404
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 193 220</b>	<b>-3 451 428</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

326 249 947

327 921 218

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

6 775 599

2 029 786

**333 025 546**

**329 951 004**

**Summa anläggningstillgångar**

**333 025 546**

**329 951 004**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

635 115

2 137 582

Fordringar hos koncernföretag

0

2 989 534

Övriga fordringar

2 453 335

196 021

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 447

26 357

**3 117 897**

**5 349 494**

*Kassa och bank*

50 900 401

1 938 104

**Summa omsättningstillgångar**

**54 018 298**

**7 287 598**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**387 043 844**

**337 238 601**

2024042407783

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

144 756 085

148 207 512

Årets resultat

-8 193 220

-3 451 428

**136 562 864**

**144 756 085**

**Summa eget kapital**

**136 662 864**

**144 856 085**

#### Obeskattade reserver

3 576 438

4 840 995

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

24 282 629

25 156 758

**Summa avsättningar**

**24 282 629**

**25 156 758**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

72 000 000

160 000 000

Övriga skulder

237 500

237 500

**Summa långfristiga skulder**

**72 237 500**

**160 237 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

145 000 000

0

Leverantörsskulder

382 381

259 516

Skulder till koncernföretag

2 983 946

0

Aktuella skatteskulder

0

-739 112

Övriga skulder

34 673

351 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 883 413

2 275 206

**Summa kortfristiga skulder**

**150 284 413**

**2 147 264**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**387 043 844**

**337 238 601**

2024042407784

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

<u>Hyresfastighet:</u>	<u>Antal år:</u>
Installationer	40
Stomkompletering och inre ytskick	35
Fasad	50
Yttertak	60
Stomme grund	150

#### Finansiella instrument

##### Säkringsredovisning

Ränteswapavtal skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålles en fast ränta vilket redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknade resultatposter. För dessa poster upprättas säkringsdokumentation.

#### 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.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten

skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### 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 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	15 000	17 250
	<b>15 000</b>	<b>17 250</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-1 413 713	-2 373 333
Övriga räntor	-4 771 879	0
	<b>-6 185 592</b>	<b>-2 373 333</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 292 727	340 292 727
Inköp	2 778 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 071 477</b>	<b>340 292 727</b>
Ingående avskrivningar	-12 371 509	-6 442 124
Omklassificering övergång till K3	0	-1 548 165
Årets avskrivningar	-4 450 021	-4 381 220
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 821 530</b>	<b>-12 371 509</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>326 249 947</b>	<b>327 921 218</b>
Bokfört värde byggnader	127 609 996	129 281 267
Bokfört värde mark	198 639 951	198 639 951
	<b>326 249 947</b>	<b>327 921 218</b>

2024042407787

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 029 786	1 357 331
Inköp	4 745 813	672 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 775 599</b>	<b>2 029 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 775 599</b>	<b>2 029 786</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	25 156 758	0
Effekt vid övergång till K3	0	26 028 162
Årets avsättningar	-874 129	-871 404
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 282 629</b>	<b>25 156 758</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	72 000 000	160 000 000
Depositioner	237 500	237 500
	<b>72 237 500</b>	<b>160 237 500</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	145 000 000	0
	<b>145 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Disposition av vinst eller förlust**

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	144 756 085
årets förlust	-8 193 220
	<b>136 562 865</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 562 865
	<b>136 562 865</b>

### **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tilia Fastigheter AB med organisationsnummer 556748-8522 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Skirner AB med organisationsnummer 556563-6940 med säte i Stockholm.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Hansson

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

PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 18:36:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Partner

Leveranskanal: E-post

FASTIGHETS AB HUMLEGÅRDSMÄSTAREN 556783-9583 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 14:37:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christina Hansson

Datum

Christina Hansson

Leveranskanal: E-post

Kopierans överensstämmelse  
med originalet intygas:

Jane Lindblom

0709407096

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Humlegårdsmästaren, org.nr 556783-9583

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Humlegårdsmästaren 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 Humlegårdsmästarens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Fastighets AB Humlegårdsmästaren.

### 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 Humlegårdsmästaren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Humlegårdsmästaren 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Humlegårdsmästaren 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 18:21:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Datum

Peter Kangas

Partner

Leveranskanal: E-post

2024042407792

Fotokopierad eller jämförelse  
med original? Kangas:

Jane Lindblom  
0709407096