



## Protokoll 1/2023

fört vid S:t Erik Frihamnen ABs sammanträde tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

### Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

### Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant  
Åsa Wigfeldt VD  
Anna Ullberg Ekonomichef  
Magnus Thulin Sekreterare

### Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

### Paragraf

§5

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 5****Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/38

**Beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

**Handlingar i ärendet**

- 1111596 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1107115 Resultaträkning 2022
- 1109179 Årsredovisning 2022 ej sign

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2022**

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för S:t Erik Frihamnen AB redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

**S:t Erik Frihamnen AB**

Org nr. 559298-6623

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2022</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>AVVIKELSE 2022</b>	<b>PROGNOS 2022</b>	<b>UTFALL 2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	33 492	32 046	1 446	33 076	20 477
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>33 492</b>	<b>32 046</b>	<b>1 446</b>	<b>33 076</b>	<b>20 477</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-17 110	-16 504	-606	-17 218	-7 083
Administrativakostnader	-961	-759	-202	-783	-1 166
Löpande underhåll	-852	-1 035	183	-890	-134
Planerat underhåll	-548	-1 050	502	-745	-380
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-19 471</b>	<b>-19 348</b>	<b>-123</b>	<b>-19 636</b>	<b>-8 763</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-281</b>	<b>-281</b>	<b>0</b>	<b>-281</b>	<b>-188</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>13 740</b>	<b>12 417</b>	<b>1 323</b>	<b>13 159</b>	<b>11 526</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	96	0	96	35	6
Räntekostnader	-2	-22	20	0	-3
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>94</b>	<b>-22</b>	<b>116</b>	<b>35</b>	<b>3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13 834</b>	<b>12 395</b>	<b>1 439</b>	<b>13 194</b>	<b>11 529</b>
Koncernbidrag	-16 782	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	2 889	0	0	0	-2 889
Skatt	9	-2 553	2 562	-2 718	-1 780
<b>Årets resultat</b>	<b>-50</b>	<b>9 842</b>	<b>4 001</b>	<b>10 476</b>	<b>6 860</b>

*De 2 åtgärderna inom planerat underhåll:*

Fönster och dörrenovering

533 tkr

Vattenskada

15 tkr

**S:t Erik Frihamnen AB**  
**Org nr 559298-6623**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar 18 byggnader på Ladugårdsgärdet 1:4 och Ladugårdsgärdet 1:9 belägna i Frihamnen och Värtahamnen i Stockholm. Marken är upplåten med arrende. Avsikten med förvärvet var att förvalta byggnaderna i avvaktan på kommande stadsutveckling.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Väsentliga händelser under året

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

### Ägarförhållanden

S:t Erik Frihamnen AB, organisationsnummer 559298-6623, förvärvades av Kajfastigheter AB den 3 maj 2021. Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. S:t Erik Markutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms stad.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	33 492	20 477
Resultat efter finansiella poster	tkr	13 833	11 529
Balansomslutning	tkr	40 935	18 874
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1			

### Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-01-01	-	-	-
Nybildning	25		25
Årets resultat	—	<u>6 860</u>	<u>6 860</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>25</b>	<b>6 860</b>	<b>6 885</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	6 860	6 885
Årets resultat	—	<u>-50</u>	<u>-50</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>6 810</b>	<b>6 835</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 859 813
Årets förlust	<u>-50 377</u>
	<u>6 809 436</u>

kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>6 809 436</u>
	<u>6 809 436</u>

kronor



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-26 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning		33 492	20 477
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-19 472	-8 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-281	-188
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-19 753	-8 951
<b>Rörelseresultat</b>		13 739	11 526
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	97	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3	-3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		94	3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		13 833	11 529
Bokslutsdispositioner	4	-13 892	-2 889
Skatt på årets resultat		9	-1 780
<b>Årets resultat</b>		<u>-50</u>	<u>6 860</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	7 807	8 088
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	67	-
		<u>7 874</u>	<u>8 088</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		15	6
		<u>15</u>	<u>6</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 889</u>	<u>8 094</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	13
Aktuella skattefordringar		861	-
Fordringar på koncernföretag		31 147	10 317
Övriga kortfristiga fordringar		-	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 038	331
		<u>33 046</u>	<u>10 780</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>33 046</u>	<u>10 780</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>40 935</u>	<u>18 874</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		6 860	-
Årets resultat		-50	6 860
		6 810	6 860
<b>Summa eget kapital</b>		6 835	6 885
<b>Obeskattade reserver</b>		-	2 889
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		579	61
Skulder till koncernföretag		18 424	-
Aktuella skatteskulder		-	687
Övriga skulder		392	374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 705	7 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		34 100	9 100
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		40 935	18 874

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

#### **Koncernförhållanden**

Bolaget ingår i en koncern i vilken Kajfastigheter AB, 559300-7106, är moderbolag. Moderbolaget Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

#### **Aktuell inkomstskatt**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

#### *Byggnad*

Stomme 100 år

Tak 40 år

Fasad 40 år

Fönster 50 år

Rör/Vs 50 år

Vent/Styr 30 år

El 50 år

*Byggnadsinventarier* 10 år

*Hyresgästanpassningar* Enligt kontrakt

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Intäkter för sålda varor och utförda tjänster med avdrag för lämnade rabatter och som ingår i företagets normala verksamhet.

#### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 276	-
Inköp	-	8 276
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 276	8 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188	-
Årets avskrivningar	-281	-188
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469	-188
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 807</u>	<u>8 088</u>

**Not 3      Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-26</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	97	6
Summa	<u>97</u>	<u>6</u>

**Not 4      Bokslutsdispositioner**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-26</u> <u>-2021-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	2 889	-2 889
Lämnat koncernbidrag	-16 781	-
Summa	<u>-13 892</u>	<u>-2 889</u>

**Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-26</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-	-2
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-1
Summa	<u>-3</u>	<u>-3</u>

**Not 6      Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader	67	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>67</u>	<u>0</u>

**Not 7      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Thomas Andersson  
Vice ordförande

Åsa Wigfeldt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09