



Protokoll 1/2023

fört vid Fastighets AB Flanörens 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 2023/37

Beslut

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

Handlingar i ärendet

- 1111595 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1107107 Resultaträkning 2022
- 1109176 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 Fastighets AB Flanören 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

Fastighets AB Flanören

Org nr. 559298-6615

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	7 820	7 667	153	7 908	4 885
Summa rörelsens intäkter	7 820	7 667	153	7 908	4 885
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-5 018	-5 208	190	-5 573	-707
Administrativakostnader	-295	-191	-104	-194	-285
Löpande underhåll	-71	-235	164	-235	-2
Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-5 384	-5 634	250	-6 002	-994
Avskrivningar	-362	-362	0	-362	-241
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	2 074	1 671	403	1 544	3 650
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-25	-33	8	-32	-29
Summa finansiella intäkter och kostnader	-25	-33	8	-32	-29
Resultat efter finansiella poster	2 049	1 638	411	1 512	3 621
Koncernbidrag	-3 110	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	923	0	0	0	-923
Skatt	22	-337	359	-311	-556
Årets resultat	-116	1 301	770	1 201	2 142

Fastighets AB Flanören
Org nr 559298-6615

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 Tullhuset på Blasieholmen, en restaurang på Norr Mälarstrand samt Celsinghuset och en glasskiosk på Strandvägen på arrende och allmänplatsupplåtelse.

Avsikten med förvärvet var att förvalta och utveckla byggnaderna.

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

Fastighets AB Flanören, organisationsnummer 559298-6615, 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	7 820	4 884
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 049	3 620
Balansomslutning	tkr	13 244	10 641

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>2 141</u>	<u>2 141</u>
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	25	2 141	2 166
Ingående eget kapital 2022-01-01	25	2 141	2 166
Årets resultat		-116	-116
Eget kapital 2022-12-31	25	2 025	2 050

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 141 263
Årets förlust	<u>-116 031</u>
	<u>2 025 232</u>

kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>2 025 232</u>
	<u>2 025 232</u>

kronor

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-26 -2021-12-31
Nettoomsättning		7 820	4 884
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 383	-994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	<u>-362</u>	<u>-241</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 745	-1 235
Rörelseresultat		2 075	3 649
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-26</u>	<u>-29</u>
Summa resultat från finansiella poster		-26	-29
Resultat efter finansiella poster		2 049	3 620
Bokslutsdispositioner	4	-2 187	-923
Skatt på årets resultat		<u>22</u>	<u>-556</u>
Årets resultat		<u>-116</u>	<u>2 141</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	10 254	10 616
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		37	15
Summa anläggningstillgångar		10 291	10 631
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 615	-
Övriga kortfristiga fordringar		126	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212	-
Summa omsättningstillgångar		2 953	10
Summa tillgångar		13 244	10 641

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 141	-
Årets resultat		-116	2 141
		2 025	2 141
Summa eget kapital		2 050	2 166
Obeskattade reserver		-	923
		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81	-
Skulder till koncernföretag		1 479	5 879
Aktuella skatteskulder		550	416
Övriga skulder		2 615	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 469	1 257
Summa kortfristiga skulder		11 194	7 552
Summa eget kapital och skulder		13 244	10 641

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:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
Hyresgäst Anpassningar	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 framåttriktat.

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	10 857	-
Inköp	-	10 857
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 857	10 857
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241	-
Årets avskrivningar	-362	-241
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-603	-241
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 254</u>	<u>10 616</u>

Not 3 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 koncernföretag	-26	-29
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-26</u>	<u>-29</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-26 <u>-2021-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	923	-923
Lämnade koncernbidrag	<u>-3 110</u>	<u>-</u>
Summa	<u>-2 187</u>	<u>-923</u>

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrleseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Johanna Nagnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09