

Årsredovisning
för
Fastighets AB Kylrummet

556862-8142

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Kylrummet avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Fastighets AB Kylrummet, org. nr 556862-8142, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 29 november 2011. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger två byggnader på arrende i Frihamnen. Total uthyrningsbar yta i byggnaderna uppgår till knappt 12 000 kvm.

Avsikten med förvärven var att förvalta och utveckla byggnaderna i avvaktan på och under kommande detaljplanearbete. Byggnaderna är kulturklassade och ska bevaras.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning handlagts av Novier Real Estate AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	30 859	28 993	24 100	18 220	10 938
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 819	10 674	7 848	1 966	-85
Balansomslutning (tkr)	29 490	29 330	31 497	25 717	27 939
Soliditet (%)	33,2	32,8	31,1	38,4	35,9
Eget kapital (tkr)	9 786	9 609	9 799	9 877	10 024

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorregeringar.

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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	9 749	-190	9 609
Balanseras i ny räkning		-190	190	0
Årets resultat			177	177
Belopp vid årets utgång	50	9 559	177	9 786

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	9 558 872
Årets resultat	176 512
	9 735 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	9 735 384
	9 735 384

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

30 859

28 994

30 859

28 994

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-19 166

-15 874

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-842

-2 295

-20 008

-18 169

Rörelseresultat

10 851

10 825

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

41

17

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-72

-167

-31

-150

Resultat efter finansiella poster

10 820

10 675

Lämnade koncernbidrag

-10 634

-10 875

Resultat före skatt

186

-200

Skatt på årets resultat

4

-9

10

Årets resultat

177

-190

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 203	19 730
Inventarier, verktyg och installationer	6	245	340
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	9	0
		22 457	20 070
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		108	117
		108	117
Summa anläggningstillgångar		22 565	20 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	84
Aktuella skattefordringar		-247	674
Övriga fordringar		8	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 164	8 112
		6 925	9 143
Summa omsättningstillgångar		6 925	9 143
SUMMA TILLGÅNGAR		29 490	29 330

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 559	9 749
Årets resultat		177	-190
		9 736	9 559
Summa eget kapital		9 786	9 609
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		319	371
Skulder till koncernföretag		16 593	14 745
Övriga skulder		1 101	535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 691	4 070
Summa kortfristiga skulder		19 704	19 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 490	29 330

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Skatter

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 framför allt 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Åtgärdande 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.

Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

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 när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Tillämpade avskrivningstider:

Vent./Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Lägenhet/Lokal invändig	10 år
Stomme	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgästanpassningar	1–20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktperioden. 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.

Koncerttillhörighet

Från 29 november 2011 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, säte i Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, säte i Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	4	0
Övriga ränteintäkter	37	17
	41	17

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-72	-132
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-1	-35
	-73	-167

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9	-10
Skatt på årets resultat	9	-10
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	185	-200
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	38	-41
Effekt av ej skattepliktiga poster (+/-)	-2	4
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	-27	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	0	27
Redovisad skattekostnad	9	-10

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 935	27 935
Inköp	3 221	
Utgående anskaffningsvärden	31 156	27 935
Ingående avskrivningar	-8 205	-6 005
Årets avskrivningar	-748	-2 200
Utgående avskrivningar	-8 953	-8 205
Redovisat värde	22 203	19 730

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	474	474
Inköp		0
Utgående anskaffningsvärden	474	474
Ingående avskrivningar	-134	-39
Årets avskrivningar	-95	-95
Utgående avskrivningar	-229	-134
Redovisat värde	245	340

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Nedlagda utgifter	3 229	0
Omklassificeringar	-3 221	0
Utgående anskaffningsvärden	8	0
Redovisat värde	8	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-02-27

Stockholm 2026-03-20

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Johanna Magnusson
Ledamot

Thomas Andersson
Ledamot

Daniel Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-____ - ____

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor