

**Årsredovisning**  
**för**  
**S:t Erik Tullhusen AB**  
559298-6607

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen och verkställande direktören för S:t Erik Tullhusen AB 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

S:t Erik Tullhusen AB, org. nr 559298-6607, 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.

### Information om verksamheten

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra byggnader på ofri grund. Bolaget äger byggnaderna Stora Tullhuset och Stadsgårdsterminalen på Stadsgårdskajen samt Tullhus 1, 2 och 3 på Skeppsbron i Stockholms innerstad. Marken är upplåten med arrende.

Avsikten med förvärvet var att förvalta och utveckla byggnaderna.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	37 676	40 742	37 070	35 641	20 709
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 099	5 327	3 929	6 349	9 232
Balansomslutning (tkr)	178 913	183 749	186 622	182 819	188 319
Soliditet (%)	0,2	0,1	0,7	1,8	3,9
Eget kapital (tkr)	346	178	1 272	3 321	5 324

### 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	25	1 247	-1 093	179
Balanseras i ny räkning		-1 093	1 093	0
Årets resultat			168	168
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>154</b>	<b>168</b>	<b>347</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	153 163
årets vinst	168 197
	<b>321 360</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	321 360
	<b>321 360</b>

## Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

37 676

40 742

**37 676**

**40 742**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-24 506

-24 767

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-5 561

-5 536

Övriga rörelsekostnader

0

-596

**-30 067**

**-30 899**

### Rörelseresultat

**7 609**

**9 843**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

12

23

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-4 522

-4 538

**-4 510**

**-4 515**

### Resultat efter finansiella poster

**3 099**

**5 328**

Lämnade koncernbidrag

-7 480

-5 700

Mottagna koncernbidrag

3 600

0

### Resultat före skatt

**-781**

**-372**

Skatt på årets resultat

4

949

-721

### Årets resultat

**168**

**-1 093**

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	166 331	171 715
Inventarier, verktyg och installationer	6	944	1 121
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 133	145
		<b>169 408</b>	<b>172 981</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		983	291
		<b>983</b>	<b>291</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 391</b>	<b>173 272</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		278	841
Fordringar hos koncernföretag		3 600	3 154
Aktuella skattefordringar		1 222	1 190
Övriga fordringar		11	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 411	5 084
		<b>8 522</b>	<b>10 477</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 522</b>	<b>10 477</b>
------------------------------------	--	--------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 913</b>	<b>183 749</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

153

1 247

Årets resultat

168

-1 093

**321**

**154**

**Summa eget kapital**

**346**

**179**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10

396

Skulder till koncernföretag

170 185

171 233

Aktuella skatteskulder

0

354

Övriga skulder

1 138

999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 234

10 588

**Summa kortfristiga skulder**

**178 567**

**183 570**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**178 913**

**183 749**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 uppskjuten skatt. 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 de aktuella skattefordringarna och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterad 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. 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.

*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:**

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Vent/Styr	30 år
Fönster	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Rör/VVS	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Stomme	100 år

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.

*Koncerntillhörighet*

Bolaget ingår i en koncern i vilken Kajfastigheter AB, org. nr 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.

*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 avseende andra företag än koncernföretag	12	23
	<b>12</b>	<b>23</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 520	-4 539
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-2	0
<b>Summa</b>	<b>-4 522</b>	<b>-4 539</b>

## Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	354
Aktuell skatt, korrigering tidigare år	-258	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-692	367
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-950</b>	<b>721</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-781	-373
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-161	-77
Effekt av ej skattepliktiga poster (+/-)	-744	-5
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	399	934
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	-377	0
Effekt av fastighetsförsäljning och utrangeringar (+/-)	0	-131
Schablonränta på periodiseringsfonder	192	0
Effekt av korrigering av skatt från tidigare år (+/-)	-258	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-949</b>	<b>721</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 012	187 699
Inköp	0	3 957
Försäljningar/utrangeringar	0	-643
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>191 012</b>	<b>191 013</b>
Ingående avskrivningar	-19 297	-13 986
Försäljningar/utrangeringar	0	47
Årets avskrivningar	-5 384	-5 359
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 681</b>	<b>-19 298</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>166 331</b>	<b>171 715</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 770	1 770
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 770</b>	<b>1 770</b>
Ingående avskrivningar	-649	-472
Årets avskrivningar	-177	-177
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-826</b>	<b>-649</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>944</b>	<b>1 121</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	145	1 065
Nedlagda utgifter	1 988	3 037
Omklassificeringar	0	-3 957
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 133</b>	<b>145</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 133</b>	<b>145</b>

## **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