

Årsredovisning
för
St Erik Frihamnen AB

559298-6623

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för St Erik Frihamnen 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 Frihamnen AB, org. nr 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.

Information om verksamheten

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra byggnader på ofri grund. 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. 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)	33 155	32 603	33 324	33 492	20 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 661	10 590	10 873	13 833	11 529
Balansomslutning (tkr)	29 659	28 568	18 855	40 935	18 874
Soliditet (%)	27,2	27,8	35,8	16,7	48,6
Eget kapital (tkr)	8 050	7 935	6 754	6 834	6 885

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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	25 000	6 729 000	1 182 000	7 936 000
Balanseras i ny räkning		1 182 000	-1 182 000	0
Årets resultat			115 242	115 242
Belopp vid årets utgång	25 000	7 911 000	115 242	8 051 242

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	7 909 841
Årets resultat	115 242
	8 025 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	8 025 083
	8 025 083

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

33 155

32 602

33 155

32 602

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-22 333

-22 056

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-419

-422

-22 752

-22 478

Rörelseresultat

10 403

10 124

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

309

468

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-51

-3

258

465

Resultat efter finansiella poster

10 661

10 589

Lämnade koncernbidrag

-10 511

-9 332

Resultat före skatt

150

1 257

Skatt på årets resultat

4

-35

-76

Årets resultat

115

1 181

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 916	7 898
Inventarier, verktyg och installationer	6	170	210
		8 086	8 108
Summa anläggningstillgångar		8 086	8 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		424	217
Fordringar hos koncernföretag		15 662	16 721
Aktuella skattefordringar		2 448	2 404
Övriga fordringar		39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 000	1 078
		21 573	20 459
Summa omsättningstillgångar		21 573	20 459
SUMMA TILLGÅNGAR		29 659	28 567

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

7 910

6 729

Årets resultat

115

1 181

8 025

7 910

Summa eget kapital

8 050

7 935

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

182

147

Summa avsättningar

182

147

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

261

Skulder till koncernföretag

10 511

10 712

Övriga skulder

604

732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 312

8 780

Summa kortfristiga skulder

21 427

20 485

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 659

28 567

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 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 skatteinbetalningar 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 sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonerna 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
Markanläggning	10 år
Vent/Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Stomme	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgästanpassning	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.

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 från koncernföretag	287	224
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	22	244
	309	468

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	51	-3
	51	-3

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	35	76
Skatt på årets resultat	35	76

Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	150	1 257
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	31	259
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-117
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	0	-66
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	62	0
Effekt av koncernkvittning räntenetton (+/-)	-49	0
Redovisad skattekostnad	35	76

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 966	8 472
Inköp	396	493
Utgående anskaffningsvärden	9 362	8 965
Ingående avskrivningar	-1 068	-685
Årets avskrivningar	-378	-382
Utgående avskrivningar	-1 446	-1 067
Redovisat värde	7 916	7 898

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333	333
Utgående anskaffningsvärden	333	333
Ingående avskrivningar	-123	-83
Årets avskrivningar	-40	-40
Utgående avskrivningar	-163	-123
Redovisat värde	170	210

Not 7 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