

**Årsredovisning**  
**för**  
**Kajfastigheter AB**

559300-7106

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Kajfastigheter 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

Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 20 april 2021. 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 direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Kajfastigheter AB äger 100 % av aktierna i dotterbolagen S:t Erik Tullhusen AB (559298-6607), S:t Erik Frihamnen AB (559298-6623) och Fastighets AB Flanören (559298-6615).

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk förvaltning har handlagts av Newsec Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk 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)	4 560	2 868	2 385	1 749	2 453
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 554	-10 533	-8 369	-3 378	-1 872
Balansomslutning (tkr)	397 726	399 997	399 863	399 117	397 738
Soliditet (%)	0,6	2,0	0,1	1,2	0,0
Eget kapital (tkr)	2 555	8 072	572	4 906	255

### 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	18 547	-10 500	8 072
Balanseras i ny räkning		-10 500	10 500	0
Aktieägartillskott		5 000		5 000
Årets resultat			-10 518	-10 518
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>13 047</b>	<b>-10 518</b>	<b>2 554</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	13 047 901
Årets resultat	-10 518 441
	<b>2 529 460</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	2 529 460
	<b>2 529 460</b>

**Resultaträkning**  
Tkr

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	4 560	2 868
	<b>4 560</b>	<b>2 868</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-4 596	-2 901
	<b>-4 596</b>	<b>-2 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-36</b>	<b>-33</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 3	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	3 -10 521	-10 506
	<b>-10 518</b>	<b>-10 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 554</b>	<b>-10 533</b>
Bokslutsdispositioner	36	34
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 518</b>	<b>-10 499</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-10 518</b>	<b>-10 499</b>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	397 441	397 441
		397 441	397 441
Summa anläggningstillgångar		397 441	397 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		36	2 231
Övriga fordringar		249	325
		285	2 556
Summa omsättningstillgångar		285	2 556
SUMMA TILLGÅNGAR		397 726	399 997

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 048	18 547
Årets resultat		-10 518	-10 499
		2 530	8 048
Summa eget kapital		2 555	8 073
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		395 106	391 917
Övriga skulder		59	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6	7
Summa kortfristiga skulder		395 171	391 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 726	399 997

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Koncerntillhörighet*

Då bolaget är moderbolag i en mindre koncern upprättas ingen koncernredovisning. Fr. o. m. 20 april 2021 ingår bolaget i en koncern i vilken St Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, säte i Stockholm, är moderföretag. St 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 och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott från bolagets ägare har lämnats under året. Tillskotten redovisas direkt mot eget kapital och påverkar därmed inte resultatet.

#### *Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	-3	-6
	<b>-3</b>	<b>-6</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	10 521	10 506
<b>Summa</b>	<b>10 521</b>	<b>10 506</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	397 441	397 441
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>397 441</b>	<b>397 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>397 441</b>	<b>397 441</b>

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Kapitalandel (%)</b>	<b>Rösträttsandel (%)</b>	<b>Redovisat värde (tkr)</b>
S:t Erik Tullhusen AB	25000	100	100	283
Fastighets AB Flanören	25000	100	100	60
S:t Erik Frihamnen AB	25000	100	100	54
				<b>397</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital (tkr)</b>	<b>Årets resultat (tkr)</b>
S:t Erik Tullhusen AB	559298-6607	Stockholm	346	168
Fastighets AB Flanören	559298-6615	Stockholm	1 928	-113
S:t Erik Frihamnen AB	559298-6623	Stockholm	8 050	115

**Not 6 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