



## Protokoll 1/2024

fört vid Fastighets AB Flanörens sammanträde fredagen den  
8 mars 2024 kl. 14:00-15:30, Stadshus AB - Riddaren

### Ledamöter

Thomas Andersson Vice ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Anette Scheibe Lorentzi

### Övriga närvarande

Magnus Thulin Sekreterare  
Anna Ullberg Ekonomichef

### Paragraf

§4

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 4****Bokslut och årsredovisning 2023**

Underrubrik

STEM 2024/14

**Beslut**

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1514397 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1503369 Resultaträkning 2023
- 1503368 Årsredovisning 2023 ej sign

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2023**

Underrubrik

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2023 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2023 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för Fastighets AB Flanören redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Magnus Thulin  
tf VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2023
2. Årsredovisning 2023

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Thulin, tf VD	2024-02-27

## Fastighets AB Flanören

Org nr. 559298-6615

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	8 945	8 946	-1	9 008	7 820
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>8 945</b>	<b>8 946</b>	<b>-1</b>	<b>9 008</b>	<b>7 820</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-5 867	-6 055	188	-5 875	-5 018
Administrativakostnader	-368	-438	70	-365	-295
Löpande underhåll	-55	-185	130	-135	-71
Planerat underhåll	0	-495	495	-50	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-6 290</b>	<b>-7 173</b>	<b>883</b>	<b>-6 425</b>	<b>-5 384</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-362</b>	<b>-362</b>	<b>0</b>	<b>-362</b>	<b>-362</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 293</b>	<b>1 411</b>	<b>882</b>	<b>2 221</b>	<b>2 074</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	25	0	25	12	0
Räntekostnader	-13	-11	-2	-5	-25
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>12</b>	<b>-11</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>-25</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 305</b>	<b>1 400</b>	<b>905</b>	<b>2 228</b>	<b>2 049</b>
Koncernbidrag	-2 383	0	0	0	-3 110
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	923
Skatt	23	-289	312	-459	22
<b>Årets resultat</b>	<b>-55</b>	<b>1 111</b>	<b>1 217</b>	<b>1 769</b>	<b>-116</b>

# Årsredovisning

## Fastighets AB Flanören

Organisationsnummer: 559298-6615  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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 svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

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.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

##### *Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget*

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.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-26 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	8 945	7 820	4 884
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 306	2 049	3 620
Balansomslutning (tkr)	11 217	13 244	10 641
Soliditet (%)	17,8	15,5	27,2
Totalt eget kapital (tkr)	1 995	2 050	2 166

## 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	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25</b>	<b>2 141</b>	<b>-116</b>	<b>2 050</b>
Balanseras i ny räkning		-116	116	0
Årets resultat			-55	-55
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>2 025</b>	<b>-55</b>	<b>1 995</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 025 232
Årets resultat	-55 354
<b>Summa</b>	<b>1 969 878</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	1 969 878
<b>Summa</b>	<b>1 969 878</b>



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		8 945	7 820
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 945</b>	<b>7 820</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 289	-5 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-362	-362
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 651</b>	<b>-5 745</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 294</b>	<b>2 075</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13	-26
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>12</b>	<b>-26</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 306</b>	<b>2 049</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-2 383	-3 110
Förändring av periodiseringsfonder		0	923
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 383</b>	<b>-2 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-77</b>	<b>-138</b>
Skatt på årets resultat	4	22	22
<b>Årets resultat</b>		<b>-55</b>	<b>-116</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 892	10 254
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 892</b>	<b>10 254</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		60	37
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60</b>	<b>37</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 952</b>	<b>10 291</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	2 615
Fordringar hos koncernföretag		950	0
Aktuell skattefordran		7	0
Övriga fordringar		2	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305	212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 265</b>	<b>2 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 265</b>	<b>2 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 217</b>	<b>13 244</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 025	2 141
Årets resultat		-55	-116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 970</b>	<b>2 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 995</b>	<b>2 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104	81
Skulder till koncernföretag		7 075	1 479
Aktuella skatteskulder		0	550
Övriga skulder		48	2 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 995	6 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 222</b>	<b>11 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 217</b>	<b>13 244</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

##### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Stomme	100 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.

#### *Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i*

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.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventuelltillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	24	0
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	1	0
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

**Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6	-19
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-7	-7
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-26</b>

**Not 4. Skatt på årets resultat**

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22	-22
<b>Summa</b>	<b>-22</b>	<b>-22</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-77	-138
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-16	-28
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	1
Korrigeringsfaktor periodiseringsfonder	0	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-3	4
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-4	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-22</b>	<b>-22</b>
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 857	10 857
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 857</b>	<b>10 857</b>
Ingående avskrivningar	-603	-241
Årets avskrivningar	-362	-362
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-965</b>	<b>-603</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 892</b>	<b>10 254</b>

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Magnus Thulin  
Verkställande direktör

Thomas Andersson  
Ledamot

Johanna Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

**Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Thomas,Andersson	2024-03-12
Johanna Charlotta,Magnusson	2024-03-11
Per Magnus,Thulin	2024-03-11