



## Protokoll 1/2024

fört vid S:t Erik Frihamnen ABs 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**

STEM 2024/15

**Beslut**

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1514403 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1503371 Resultaträkning 2023
- 1503372 Årsredovisning 2023 ej sign

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

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2023**

### **Förslag till beslut**

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

### **Ärendet**

Bokslut för S:t Erik Frihamnen AB 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

**S:t Erik Frihamnen AB**

Org nr. 559298-6623

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2023</b>	<b>BUDGET 2023</b>	<b>AVVIKELSE 2023</b>	<b>PROGNOS 2023</b>	<b>UTFALL 2022</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	33 324	33 234	90	35 076	33 492
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>33 324</b>	<b>33 234</b>	<b>90</b>	<b>35 076</b>	<b>33 492</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-19 455	-18 593	-862	-20 509	-17 110
Administrativakostnader	-1 254	-1 373	119	-1 247	-961
Löpande underhåll	-991	-815	-176	-1 070	-852
Planerat underhåll	-814	-1 728	914	-2 066	-548
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-22 514</b>	<b>-22 509</b>	<b>-5</b>	<b>-24 892</b>	<b>-19 471</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-299</b>	<b>-316</b>	<b>17</b>	<b>-303</b>	<b>-281</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>10 511</b>	<b>10 409</b>	<b>102</b>	<b>9 881</b>	<b>13 740</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	426	246	180	321	96
Räntekostnader	-63	0	-63	0	-2
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>363</b>	<b>246</b>	<b>117</b>	<b>321</b>	<b>94</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10 874</b>	<b>10 655</b>	<b>219</b>	<b>10 202</b>	<b>13 834</b>
Koncernbidrag	-10 869	0	0	0	-16 782
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2 889
Skatt	-86	-2 195	2 109	-2 102	9
<b>Årets resultat</b>	<b>-81</b>	<b>8 460</b>	<b>2 328</b>	<b>8 100</b>	<b>-50</b>

*De 2 åtgärderna inom planerat underhåll:*

Taksäkerhet

546 tkr

OVK-åtgärder

268 tkr

# Årsredovisning

## S:t Erik Frihamnen AB

Organisationsnummer: 559298-6623  
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 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. 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*

S:t Erik Frihamnen AB, organisationsnummer 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.

### 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)	33 324	33 492	20 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 873	13 833	11 529
Balansomslutning (tkr)	18 855	40 935	18 874
Soliditet (%)	35,8	16,7	48,6
Totalt eget kapital (tkr)	6 754	6 835	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	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25</b>	<b>6 860</b>	<b>-50</b>	<b>6 835</b>
Balanseras i ny räkning		-50	50	0
Årets resultat			-81	-81
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>6 810</b>	<b>-81</b>	<b>6 754</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 809 436
Årets resultat	-80 736
<b>Summa</b>	<b>6 728 700</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 728 700
<b>Summa</b>	<b>6 728 700</b>



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		33 324	33 492
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>33 324</b>	<b>33 492</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-22 516	-19 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-299	-281
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 815</b>	<b>-19 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 509</b>	<b>13 739</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	427	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-63	-3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>364</b>	<b>94</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 873</b>	<b>13 833</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-10 869	-16 781
Förändring av periodiseringsfonder		0	2 889
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-10 869</b>	<b>-13 892</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4</b>	<b>-59</b>
Skatt på årets resultat	4	-85	9
<b>Årets resultat</b>		<b>-81</b>	<b>-50</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnadsinventarier	5	250	221
Byggnader och mark	6	7 787	7 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	771	67
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 808</b>	<b>7 874</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		0	15
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 808</b>	<b>7 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		195	0
Fordringar hos koncernföretag		5 771	31 147
Aktuell skattefordran		2 347	861
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 730	1 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 047</b>	<b>33 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 047</b>	<b>33 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 855</b>	<b>40 935</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<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		6 810	6 860
Årets resultat		-81	-50
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 729</b>	<b>6 810</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 754</b>	<b>6 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för övriga skatter		71	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>71</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		626	579
Skulder till koncernföretag		2 636	18 424
Övriga skulder		567	392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 201	14 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 030</b>	<b>34 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 855</b>	<b>40 935</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 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 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
Markanläggning	10 år
Vent /Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 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.

*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.

*Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	400	96
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	27	1
<b>Summa</b>	<b>427</b>	<b>97</b>

**Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-63	-3
<b>Summa</b>	<b>-63</b>	<b>-3</b>

**Not 4. Skatt på årets resultat**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	85	-9
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>-9</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	4	-59
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	1	-12
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	191	0
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	3
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-87	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-20	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>85</b>	<b>-9</b>
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

**Not 5. Byggnadsinventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	265	265
Inköp	68	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>333</b>	<b>265</b>
Ingående avskrivningar	-44	-19
Årets avskrivningar	-39	-25
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-83</b>	<b>-44</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>250</b>	<b>221</b>

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 011	8 011
Inköp	461	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 472</b>	<b>8 011</b>
Ingående avskrivningar	-425	-170
Årets avskrivningar	-260	-255
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-685</b>	<b>-425</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 787</b>	<b>7 586</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	67	67
Nedlagda utgifter	1 233	0
Bortskrivna förskott	-529	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>771</b>	<b>67</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>771</b>	<b>67</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