



Protokoll 1/2024

fört vid Fastighets AB Kylrummets 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 2024/20

Beslut

Redovisning av bokslut 2023 godkänns.

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1514457 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1505083 Resultaträkning 2023
- 1505084 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 Fastighets AB Kylrummet 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 Kylrummet

Org nr. 556862-8142

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2023	BUDGET 2023	AVVIKELSE 2023	PROGNOS 2023	UTFALL 2022
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	24 100	21 964	2 136	24 312	18 221
Summa rörelsens intäkter	24 100	21 964	2 136	24 312	18 221
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-12 460	-12 568	108	-13 372	-11 544
Administrativa kostnader	-780	-802	22	-808	-541
Löpande underhåll	-367	-300	-67	-320	-386
Planerat underhåll	-471	-450	-21	-574	-1 525
Summa rörelsens kostnader	-14 078	-14 120	42	-15 074	-13 996
Avskrivningar	-2 240	-2 240	0	-2 200	-2 200
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	7 782	5 604	2 178	7 038	2 025
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	69	0	69	54	0
Räntekostnader	-2	-489	487	-1	-59
Summa finansiella intäkter och kostnader	67	-489	556	53	-59
					Not 1
Resultat efter finansiella poster	7 849	5 115	2 734	7 091	1 966
Koncernbidrag	-7 964	0	0	0	-2 151
Skatt	37	-1 054	1 091	-1 461	38
Årets resultat	-78	4 061	3 825	5 630	-147

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Brandlarmcentral	186 tkr
Taksäkerhet	79 tkr
OVK-åtgärder	50 tkr

Noter:

1. Budgeterad investering HGA ej genomförd

Årsredovisning

Fastighets AB Kylrummet

Organisationsnummer: 556862-8142
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 äga, förvalta och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger två byggnader på arrende i Frihamnen. Total uthyrningsbar yta i byggnaderna uppgår till knappt 12 000 kvm. Avsikten med förvärven var att förvalta och utveckla byggnaderna i avvaktan på och under kommande detaljplanearbete. Byggnaderna är kulturklassade och ska bevaras.

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 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 Kylrummet, organisationsnummer 556862-8142, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 29 november 2011. 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.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	24 100	18 220	10 938	1 765
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 848	1 966	-85	291
Balansomslutning (tkr)	31 497	25 717	27 939	10 950
Soliditet (%)	31,1	38,4	35,9	92,5
Totalt eget kapital (tkr)	9 799	9 877	10 024	10 130

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
Belopp vid årets ingång	50	9 974	-147	9 877
Balanseras i ny räkning		-147	147	0
Årets resultat			-78	-78
Belopp vid årets utgång	50	9 827	-78	9 799

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	9 827 065
Årets resultat	-77 823
Summa	9 749 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	9 749 242
Summa	9 749 242

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		24 100	18 220
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		24 100	18 220
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-8 639	0
Övriga externa kostnader		-5 441	-13 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 239	-2 200
Summa rörelsekostnader		-16 319	-16 195
Rörelseresultat		7 781	2 025
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2	-59
Summa resultat från finansiella poster		67	-59
Resultat efter finansiella poster		7 848	1 966
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-7 964	-2 151
Summa bokslutsdispositioner		-7 964	-2 151
Resultat före skatt		-116	-185
Skatt på årets resultat	4	38	38
Årets resultat		-78	-147

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnadsinventarier	5	435	0
Byggnader och mark	6	21 930	24 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 365	24 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		106	69
Summa finansiella anläggningstillgångar		106	69
Summa anläggningstillgångar		22 471	24 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 527	0
Övriga fordringar		149	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 350	1 505
Summa kortfristiga fordringar		9 026	1 518
Summa omsättningstillgångar		9 026	1 518
SUMMA TILLGÅNGAR		31 497	25 717

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 827	9 974
Årets resultat		-78	-147
Summa fritt eget kapital		9 749	9 827
Summa eget kapital		9 799	9 877
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		506	239
Skulder till koncernföretag		14 707	4 574
Aktuella skatteskulder		258	1 314
Övriga skulder		283	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 944	9 678
Summa kortfristiga skulder		21 698	15 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 497	25 717

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:

Vent /Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Lägenhet/Lokal invändigt	10 år
Stomme	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgäst Anpassningar	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgäst Anpassningar 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

From 29 november 2011 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventuelltillgångar och eventalförpliktelser

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	68	0
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	1	0
Summa	69	0

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2	-57
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	0	-2
Summa	-2	-59

Not 4. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38	-38
Summa	-38	-38

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-116	-185
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-24	-38
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-14	0
Redovisad effektiv skatt	-38	-38
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 5. Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	474	0
Utgående anskaffningsvärden	474	0
Årets avskrivningar	-39	0
Utgående avskrivningar	-39	0
Redovisat värde	435	0

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 935	27 935
Utgående anskaffningsvärden	27 935	27 935
Ingående avskrivningar	-3 805	-1 605
Årets avskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående avskrivningar	-6 005	-3 805
Redovisat värde	21 930	24 130

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 525
Nedlagda utgifter	474	0
Omklassificeringar	-474	-1 525
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

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