



## Protokoll 1/2024

fört vid Kajfastigheter 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 2024/26

**Beslut**

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns.

**Handlingar i ärendet**

- 1514503 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2023
- 1507038 Årsredovisning 2023 ej sign

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

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2023**

### **Förslag till beslut**

Förslag till årsredovisning 2023 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för Kajfastigheter AB redovisas i bilagd årsredovisning.

Magnus Thulin  
tf VD

### **Bilaga**

Årsredovisning 2023

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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

# Årsredovisning

## Kajfastigheter AB

Organisationsnummer: 559300-7106  
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 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. Ekonomisk 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*

Kajfastigheter AB, organisationsnummer 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.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-02-08 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 385	1 749	2 453
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 369	-3 378	-1 872
Balansomslutning (tkr)	399 863	399 117	397 738
Soliditet (%)	0,1	1,2	0,0
Totalt eget kapital (tkr)	572	4 906	255

## 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>8 230</b>	<b>-3 349</b>	<b>4 906</b>
Aktieägartillskott		4 000		4 000
Balanseras i ny räkning		-3 349	3 349	0
Årets resultat			-8 334	-8 334
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>8 881</b>	<b>-8 334</b>	<b>572</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	8 881 349
Årets resultat	-8 334 149
<b>Summa</b>	<b>547 200</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	547 200
<b>Summa</b>	<b>547 200</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		2 385	1 749
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 385</b>	<b>1 749</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 420	-1 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 420</b>	<b>-1 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35</b>	<b>-29</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 340	-3 349
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-8 334</b>	<b>-3 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 369</b>	<b>-3 378</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		35	29
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>35</b>	<b>29</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 334</b>	<b>-3 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 334</b>	<b>-3 349</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	397 441	397 441
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>397 441</b>	<b>397 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>397 441</b>	<b>397 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 105	1 369
Övriga fordringar		317	307
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 422</b>	<b>1 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 422</b>	<b>1 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>399 863</b>	<b>399 117</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		8 881	8 230
Årets resultat		-8 334	-3 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>547</b>	<b>4 881</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>572</b>	<b>4 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		399 275	394 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>399 291</b>	<b>394 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>399 863</b>	<b>399 117</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).

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

Då bolaget är moderbolag i en mindre koncern upprättas ingen koncernredovisning. Fr. o. m. 20 april 2021 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 eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	6	0
<b>Summa</b>	<b>6</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	-8 340	-3 349
<b>Summa</b>	<b>-8 340</b>	<b>-3 349</b>

**Not 4. Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	397 441	397 441
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>397 441</b>	<b>397 441</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>397 441</b>	<b>397 441</b>

<b>Företagets namn</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Eget kapital (tkr)</b>	<b>Årets resultat (tkr)</b>	<b>Kapitalandel (%)</b>	<b>Rösträttsandel (%)</b>	<b>Redovisat värde (tkr)</b>
Fastighets AB Tullhusen	559298-6607	Stockholm	25 000	1 272	-2 049	100,0	100,0	283 370
Fastighets AB Flanören	559298-6615	Stockholm	25 000	1 995	-55	100,0	100,0	59 579
Fastighets AB Frihamnen	559298-6623	Stockholm	25 000	6 754	-81	100,0	100,0	54 492

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