

Fastighets AB Kylrummet kallas till sammanträde 1/2023

Tid Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30

Plats Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

Föredragningslista

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av
föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och
suppleanter samt firmateckningsrätt**
STEM 2023/18
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**
STEM 2023/33
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Kylrummet**
Sekretess
STEM 2023/78
- 7 Budget 2023 - Kylrummet**
STEM 2023/56
- 8 Affärsplan 2023 - Kylrummet**
Sekretess
STEM 2023/67
- 9 Övrigt**

Fastighets AB Kylrummet

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 000
Fax 08-509 290 80
info@sterikmark.se
stockholm.se

Nr 5/2022

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB
Kylrummet**

Justeras

Anette Scheibe Lorentzi

Johanna Magnusson

Närvarande:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Ledamot	Johanna Magnusson
Tjänstgörande suppleant	Sidrah Schaider
Suppleant	Ingrid Storm
Övriga	Åsa Wigfeldt
	Anna Ullberg

Plats:

Stockholms Stadshus AB

§1. Utseende av justeringspersoner

Att jämte ordföranden Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs ledamoten Johanna Magnusson.

§ 2. Anmälan av protokoll

Anmälades protokoll från styrelsemöte den 29 september 2022.

§ 3. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-21.

Styrelsen beslutade följande:

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 7 november 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Johan Castwall
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Johan Castwall, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

§ 4. Översyn av arbetsordning för styrelsen och val av styrelsens sekreterare

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-24.

Styrelsen beslutade följande:

1. Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion godkänns
2. Anna Ullberg utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

§ 5. Uthyrning av Banankompaniet för kulturverksamhet

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-18. *Sekretessbelagt enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap 1§, 19 kap 3§ och 31 kap 16§ 1 st.*

Styrelsen beslutade följande:

Styrelsen ger VD i uppdrag att slutföra förhandlingen och teckna hyresavtal med Kulturarenor Förvaltning AB.

§ 6. Övrigt

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:

Anna Ullberg



Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt

Förslag till beslut

Magnus Thulin utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 19 december 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Thomas Andersson, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-22

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2022

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

Ärendet

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

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Kylrummet

Org nr. 556862-8142

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021	Kommentar:
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	18 221	18 811	-590	17 904	10 938	
Summa rörelsens intäkter	18 221	18 811	-590	17 904	10 938	
Rörelsens kostnader						
Driftskostnader	-11 544	-12 368	824	-11 886	-8 703	
Administrativa kostnader	-541	-532	-9	-425	-629	
Löpande underhåll	-386	-850	464	-450	-33	
Planerat underhåll	-1 525	0	-1 525	0	-57	Not 1
Summa rörelsens kostnader	-13 996	-13 750	-246	-12 761	-9 422	
Avskrivningar	-2 200	-2 231	31	-2 200	-1 522	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	2 025	2 830	-805	2 943	-6	
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	
Räntekostnader	-59	-165	106	-97	-78	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-59	-165	106	-97	-78	
Resultat efter finansiella poster	1 966	2 665	-699	2 846	-84	
Koncernbidrag	-2 151	0	0	0	-48	
Skatt	38	-549	587	-586	27	
Årets resultat	-147	2 116	-112	2 260	-105	

Noter:

1. Nedlagda kostnader för hg-anpassning som ej blev av

Fastighets AB Kylrummet
Org nr 556862-8142

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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.

Väsentliga händelser under året

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

Ägarförhållanden

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.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	18 220	10 938	1 765	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 966	-85	291	443
Balansomslutning	tkr	25 717	27 939	10 950	10 156

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	10 080	10 130
Årets resultat	—	-106	-106
Eget kapital 2021-12-31 enligt faställd balansräkning	50	9 974	10 024
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	9 974	10 024
Årets resultat	—	-147	-147
Eget kapital 2022-12-31	50	9 827	9 877

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 973 991
Årets resultat	-146 926

kronor 9 827 065

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	9 827 065
-----------------------	-----------

kronor 9 827 065

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		18 220	10 938
Summa rörelsens intäkter		18 220	10 938
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-13 995	-9 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-2 200	-1 522
Summa rörelsens kostnader		-16 195	-10 945
Rörelseresultat		2 025	-7
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-59	-79
Summa resultat från finansiella poster		-59	-78
Resultat efter finansiella poster		1 966	-85
Bokslutsdispositioner	4	-2 151	-48
Skatt på årets resultat		38	27
Årets förlust		-147	-106

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	24 130	26 330
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	1 525
		<u>24 130</u>	<u>27 855</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		69	31
Summa anläggningstillgångar		<u>24 199</u>	<u>27 886</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		13	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 505	50
		<u>1 518</u>	<u>53</u>
Summa tillgångar		<u>25 717</u>	<u>27 939</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 974	10 080
Årets förlust		-147	-106
		9 827	9 974
Summa eget kapital		9 877	10 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		239	-
Skulder till koncernföretag		4 574	14 378
Aktuella skatteskulder		1 314	117
Övriga skulder		35	154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 678	3 266
Summa kortfristiga skulder		15 840	17 915
Summa eget kapital och skulder		25 717	27 939

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.
Skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Koncernförhållanden

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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.

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.

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 är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
<i>Hyresgästanpassningar</i>	Kontraktstid

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.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 935	6 600
Inköp	-	21 335
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 935	27 935
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 605	-83
Årets avskrivningar	-2 200	-1 522
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 805	-1 605
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 130</u>	<u>26 330</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntor till koncernföretag	-57	-79
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-2</u>	<u>-</u>
Summa	<u>-59</u>	<u>-79</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnat koncernbidrag	-2 151	-48
Summa	<u>-2 151</u>	<u>-48</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 525	1 144
Under året nedlagda kostnader	-	381
Omfört till kostnadsprojekt	<u>-1 525</u>	<u>-</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>1 525</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Förvaltningsrapport 2022 - Kylrummet

Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

Ärendet

Banankompaniet och Magasin 1, Frihamnen



Banankompaniet



Magasin 1

S:t Erik Markutveckling
Fastighets AB Kylrummet

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00

Bolaget förvärvade byggnaden Banankompaniet, innehållande kontor och lager den 1 juli 2020. Marken är upplåten med arrende. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 3 676 kvadratmeter. Byggnaden är byggd 1928 och har ett taxeringsvärde på ca 23,4

mnkr (del av större taxeringsenhet med taxeringsvärde på 268,3 mnkr).

Den 3 maj 2021 förvärvade Bolaget byggnaden Magasin 1 som innehåller kontor och lager. Marken är upplåten med arrende. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 7 825 kvadratmeter. Byggnaden är byggd 1919 och har ett taxeringsvärde på ca 108 mnkr (del av större taxeringsenhet med taxeringsvärde på 148,8 mnkr).

Investeringar

Beslutade av styrelsen under 2022

Inga investeringar beslutade av styrelsen.

Investeringar – Beslutade av VD under 2022

Inga investeringar beslutade av VD.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Utbyte av trapphusarmaturer i Banankompaniet till LED-armaturer har skett. Armaturer i lokalytor hanteras i kommande förhyrning. Även anmärkningar på brandlarm och OVK vilar delvis i väntan på kommande förhyrning.

Bolaget har undersökt mätningen av solcellsanläggningen på Banankompaniet då tidigare avläsningssiffror var missvisande. Förvaltningen har nu identifierat ytterligare mätare och korrigerat siffrorna. Bolaget för nu dialog med Ellevio kring säkerhetskrav som gäller i starkströmsställverk med solceller anslutna.

Utvändig trapp till lastkaj på Magasin 1 hade stort renoveringsbehov och är renoverad.

Förvaltningen har konstaterat att det saknas reservdelar till brandlarmet i Magasin 1. Ett kommande utbyte av brandcentral planeras ske 2023.

Uthyrning och hyresgäster

Ett antal kortidsförhyrningar har gjorts i Banankompaniet, till filminspelningsbolag mm.

Bolaget har fört dialog med kulturaktörer och har träffat ett antal intressenter som vill etablera verksamhet i Banankompaniet. Bolagets målsättning är att försöka landa en uthyrning på ca 9 år (inom arrendeavtalstiden). Förhyrningen tecknas med avstående från besittningsskydd som reservation för inriktning i kommande detaljplanearbete för området.

Bolaget har intensifierat dialogen med en utvald aktör under hösten och ambitionen är att teckna avtal i början av 2023.

Magasin 1 är fullt uthyrd. Under året har arrendeavtal tecknat med Uppsala auktionskammare, avseende inhägnat markområde som ingår i arrendet.

Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjat
Teckna korttidsavtal för att säkra kassaflöde. (Banankompaniet)	x		
Utreda möjliga användningsområden för den vakanta lokalen och hyra ut denna. (Banankompaniet)		x	
Anpassa service- och driftkostnader utifrån en tomställd byggnad. (Banankompaniet)	x		
Att upprätta en kundvårdsplan med syfte att definiera de olika hyresgästerna och deras kontaktbehov ur ett förvaltningsperspektiv. (Magasin 1)	x		
Skaffa oss större insikt i det kommande planarbetet för Frihamnen (Magasin 1)	x		
Att vidare utreda de olika byggnadernas tekniska status för att kunna optimera drift- och underhållsåtgärder. (Magasin 1)	x		

Framtid och utveckling

Byggnaderna ingår som del i utvecklingen av Frihamnen. Detaljplan för den etapp som omfattar byggnaderna bedöms vara antagen inom en 8-10 årsperiod. Byggnaderna är kulturklassade och kommer att bevaras i kommande stadsutveckling.

Bolaget har inriktat uthyrningsarbetet för Banankompaniet för besöksverksamhet som bidrar till att skapa en destination i området. När utvecklingen i Frihamnsområdet börjar anta tydligare former kan förhoppningsvis en sådan uthyrning bidra till attraktivitet i området för kommande exploatering. Skulle inriktningen i den nya planen visa annan riktning kommer byggnaden att anpassas med verksamheter som passar in i den framtida stadsbilden.

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Budget 2023

Förslag till beslut

Förslag till budget 2023 godkänns.

Ärendet

Förslag till budget 2023 för Fastighets AB Kylrummet redovisas i bilagd resultaträkning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilaga

Resultaträkning budget 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Kylrummet

Org nr. 556862-8142

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	21 964	18 221	10 938
Summa rörelsens intäkter	21 964	18 221	10 938
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-12 568	-11 544	-8 703
Administrativa kostnader	-802	-541	-629
Löpande underhåll	-300	-386	-33
Planerat underhåll	-450	-1 525	-57
Summa rörelsens kostnader	-14 120	-13 996	-9 422
Avskrivningar	-2 240	-2 200	-1 522
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	5 604	2 025	-6
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-489	-59	-78
Summa finansiella intäkter och kostnader	-489	-59	-78
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	5 115	1 966	-84
Bokslutsdispositioner	0	-2 151	-48
Skatt	-1 054	38	27
Periodens resultat	4 061	-147	-105

De 3 största åtgärderna inom planerat underhåll:

Brandlarmcentral	170 tkr
Taksäkerhet	100 tkr
Fasad-/sockelrenovering	100 tkr

Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL

Handläggare
Fredrik Røjme
Telefon: 08-50829918

Till
Styrelsen

Affärsplan 2023 - Kylrummet

Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Kylrummet godkänns

Ärendet

Stockholm Ladugårdsgärdet 1:4
Banankompaniet och Magasin 1



Fastighetsbeskrivning

Ägare:	Fastighets AB Kylrummet
Org.nr:	556862-8142
Fastighet:	Ladugårdsgärdet 1:4 (Banankompaniet och Magasin 1)
Antal byggnader:	3 st
LOA:	ca 3 500 m ² (Banankompaniet), 7 825 m ² (Magasin 1)
Taxeringsvärde:	23 400 000 kr, enligt 2019 års taxering (Banankompaniet)(samtaxering för Ladugårdsgärdet 1:4) 108 000 000 kr, enligt 2022 års taxering (Magasin 1) (samtaxering för Ladugårdsgärdet 1:4)

Marknadsvärde: Banankompaniet 56 700 000 (2022)
Magasin 1 252 000 000 kr (2022)

Allmän information

Byggnaderna Banankompaniet och Magasin ligger i området som kallas Frihamnen, där staden planerar utveckla fastigheterna till ett stadsområde för att i framtiden inrymma ca 1 700 bostäder samt lokaler för kontor och service med ca 4 000 arbetsplatser. Planeringen av detta projekt beräknas starta om ca 5 år. Området är inte detaljplanelagt.

Banankompaniet med adress Frihamnsgatan 14 uppfördes 1927-28 och ligger i kanten av hamnbassängen i Frihamnen.

1994-96 gjordes en genomgripande ombyggnad och tillbyggnad. Byggnaden är grönmärkt enligt den kulturhistoriska klassningen, d.v.s. byggnaden har högt kulturhistoriskt värde och måste bevaras.

Byggnaden ligger på ofri grund inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4. Området är inte detaljplanelagt. Marken ägs av staden genom exploateringsnämnden, som kommer att upplåta lämpligt markområde kring byggnaden med arrende.

Banankompaniets lokalarea uppgår till ca 3 500 kvadratmeter. Bolaget har tecknat ett 9-årigt hyresavtal med Kulturarén, som avser att konvertera lokalerna och tillskapa en öppen verksamhet inom kultur och event.

Magasin 1 uppfördes 1918-1926 och är ritad av Åke Tengelin. I fastigheten har Peak Performance sitt huvudkontor. I augusti 2021 etablerade sig Uppsala Auktionskammare i bottenplan.

Vision

Banankompaniet

Byggnaden är en attraktiv kulturell mötesplats som berikar den framtida stadsdelen.

Magasin 1

Byggnaden är en attraktiv fastighet med ett innehåll som berikar den nya stadsdelen.

Affärsidé

Banankompaniet

Byggnaden är uthyrd till en eller flera verksamheter på 9 år med begränsade investeringar. Medverka i framtagandet av ny detaljplan och utveckla byggnaden till bästa möjliga potential utifrån områdets framtida inriktning.

Magasin 1

Medverka i framtagandet av ny detaljplan och utveckla byggnaden till bästa möjliga potential utifrån områdets framtida inriktning. Bibehålla hög uthyrningsgrad, arbeta för en god lönsamhet och föra nära dialog med hyresgästerna om kommande områdesutveckling.

Övergripande ekonomiskt läge

Banankompaniet är i sin helhet uthyrd till en kulturaktör med en omsättningsbaserad hyra. Hyresgästen kommer själv bekosta anpassning av lokalen och erhåller hyresrabatter under den initiala hyresperioden.

Hyresgästen har ansvaret för merparten av driftskostnaderna och ansvar för invändigt underhåll.

Magasin 1 är fullt uthyrd. Drift och underhållskostnaderna ligger på en normal nivå och bör fortsätta vara på den nivån under de närmaste åren.

Övergripande tekniskt läge

Banankompaniets tekniska installationer har begränsningar i sin kapacitet. Vissa delar i basinfrastrukturen i byggnaden, såsom vatten och avlopp kan behöva en uppgradering i samband med uthyrningen för att säkerställa dess funktion.

Magasin 1 håller en god teknisk standard på installationer och fasad. Utbyte av brandlarmet planeras, samt underhåll i form av målning av taket.

SWOT

Styrkor

- Banankompaniet är en signaturbyggnad med stort kulturhistoriskt värde
- Banankompaniet utgör entrén till Frihamnsområdet
- Banankompaniet är uthyrt till en bra hyresgäst
- Vattennära läge
- Magasin 1 är en signaturbyggnad i Frihamnen.
- Magasin 1 är fullt uthyrt till stabila hyresgäster.

Svagheter

- Området saknar spårbunden kollektivtrafik
- Låg andel kvällsbefolkning leder till otrygghet
- Banankompaniet har en omfattande underhållsskuld
- Lågt utbud av närservice i området

Möjligheter

- Kommande stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden

Hot

- Utvecklingen av Värtan med nyare och moderna lokaler samtidigt som stadsutvecklingen av Frihamnen försenas.
- Störningsrisk i och med framtida bostadsexploatering av området

Uthyrningsmarknad

Om vi bortser från avtal som är KPI-justerade och fokuserar på nyuthyrning så är Newsecs bedömning att hyresmarknaden kommer vara splittrad beroende på segment och läge. I bra lägen och segment med stark efterfrågan så som industri, big box-handel, kontor i bra lägen, så kommer hyrorna att öka med inflationen eller lite mer, medan i andra segment (kontor i lite sämre lägen och köpcentrum) blir det svårare att få igenom lika starka hyreshöjningar.

I de segment som kommer få svårare att få ut den hyra som är/har varit kommer det troligtvis inte direkt märkas utan det kommer vara vakanser under längre perioder då fastighetsägarna kommer kämpa för att bibehålla tidigare hyror. I vissa fall där fastighetsvärderingarna är viktiga för ägarna kommer det vara mer fördelaktigt att ha vakanser med en hög förväntad hyra för att hålla fastighetsvärdena uppe.

Gällande Frihamnen anser Newsec att det är goda förutsättningar för en positiv hyresutveckling.

Frihamnen är inte något väletablerat kontorsområde. Den närservice och ”stadsmässighet” som förmodligen kommer att växa fram i takt med Norra Djurgårdsstadens utbyggnad ligger långt fram i tiden (tidigast inflyttning ca 2030). Lager och hamnverksamhet avvecklas successivt till förmån för kommande stadsutveckling.

I beståndet förekommer hyresavtal där hyressättningen ligger i underkant mot marknadshyra för området.

Magasin 1

Målsättningen är att få upp hyrorna till en marknadsmässig hyra. Under de år det ej är aktuellt med omförhandling av dessa avtal bearbetas hyresgästerna för att förbereda de för kommande marknadshyror.

Banankompaniet

Byggnaden är intressant både som produktionslokal och lager. Byggnaden har även förutsättningar att kunna konverteras till publik verksamhet. Byggnaden har ett väldigt strategiskt och attraktivt läge i området.

Hyresläge

Befintliga varmhyror för kontor i Magasin 1 ligger i spannet 2 000-2 500 kr/kvm/år. Enligt rapport från Newsec Analys så är marknadshyrorna på kontor för Magasin 1 mellan 2 750-3 000 kr/kvm/år.

I samma rapport anges marknadshyrorna för enklare lager mellan 800-1000 kr/kvm/år och för större lager med bättre takhöjd mellan 1200-1500 kr/kvm/år.

Målsättning 2023

Banankompaniet

- Teckna nytt hyresavtal, och bygga upp relation med kommande hyresgäst.

Magasin 1

- Att följa kundvårdsplanen och skapa relation med hyresgästerna.
- Bearbeta och förbereda de som ligger under marknadshyra för kommande höjning.

- Inventera logistiska lösningar för fastigheten inför kommande planutveckling

Åsa Wigfeldt
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-27