



## Protokoll 1/2023

fört vid Fastighets AB Kylrummets sammanträde tisdagen  
den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB,  
Stadshuset, 3 tr

### Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande  
Johanna Magnusson  
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

### Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant  
Åsa Wigfeldt VD  
Anna Ullberg Ekonomichef  
Magnus Thulin Sekreterare

### Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

### Paragraf

§5

### Sekreterare

Magnus Thulin

**§ 5****Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/33

**Beslut**

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

**Handlingar i ärendet**

- 1111588 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1106864 Resultaträkning 2022
- 1109169 Årsredovisning 2022 ej sign

**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

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2022</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>AVVIKELSE 2022</b>	<b>PROGNOS 2022</b>	<b>UTFALL 2021</b>	<b>Kommentar:</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Hysesintäkter	18 221	18 811	-590	17 904	10 938	
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>18 221</b>	<b>18 811</b>	<b>-590</b>	<b>17 904</b>	<b>10 938</b>	
<b>Rörelsens kostnader</b>						
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
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-13 996</b>	<b>-13 750</b>	<b>-246</b>	<b>-12 761</b>	<b>-9 422</b>	
<b>Avskrivningar</b>	<b>-2 200</b>	<b>-2 231</b>	<b>31</b>	<b>-2 200</b>	<b>-1 522</b>	
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 025</b>	<b>2 830</b>	<b>-805</b>	<b>2 943</b>	<b>-6</b>	
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>						
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	
Räntekostnader	-59	-165	106	-97	-78	
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-59</b>	<b>-165</b>	<b>106</b>	<b>-97</b>	<b>-78</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 966</b>	<b>2 665</b>	<b>-699</b>	<b>2 846</b>	<b>-84</b>	
Koncernbidrag	-2 151	0	<b>0</b>	0	-48	
Skatt	38	-549	587	-586	27	
<b>Årets resultat</b>	<b>-147</b>	<b>2 116</b>	<b>-112</b>	<b>2 260</b>	<b>-105</b>	

**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
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt faställd balansräkning</b>	<b>50</b>	<b>9 974</b>	<b>10 024</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	9 974	10 024
Årets resultat	—	-147	-147
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>9 827</b>	<b>9 877</b>

### 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



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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 199</u>	<u>27 886</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		13	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 505	50
		<u>1 518</u>	<u>53</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>25 717</u>	<u>27 939</u>

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

## **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



## Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09