

# Årsredovisning

för

## **Fastighets AB Flanören**

559298-6615

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Flanören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Flanören, org. nr 559298-6615, 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.

### Information om verksamheten

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra byggnader på ofri grund. Bolaget innehar Tullhuset på Blasieholmen, en restaurang på Norr Mälarstrand samt Celsinghuset och en glasskiosk på Strandvägen på arrende och allmänplatsupplåtelse.

Avsikten med förvärvet var att förvalta och utveckla byggnaderna.

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 Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning handlagts av Novier Real Estate AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	10 329	9 942	8 945	7 820	4 884
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 422	2 819	2 306	2 049	3 620
Balansomslutning (tkr)	11 620	10 189	11 217	13 244	10 641
Soliditet (%)	16,6	20,0	17,8	15,5	27,2
Eget kapital (tkr)	1 928	2 041	1 995	2 050	2 166

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorregeringar.

#### 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	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	1 970	46	<b>2 041</b>
Balanseras i ny räkning		46	-46	<b>0</b>
Årets resultat			-113	<b>-113</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>2 016</b>	<b>-113</b>	<b>1 928</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 015 908
Årets resultat	-112 549
	<b>1 903 359</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	1 903 359
	<b>1 903 359</b>

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		10 329	9 941
		<b>10 329</b>	<b>9 941</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 464	-6 653
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333	-353
		<b>-7 797</b>	<b>-7 006</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 532</b>	<b>2 935</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	11	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-121	-120
		<b>-110</b>	<b>-116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 422</b>	<b>2 819</b>
Lämnade koncernbidrag		-2 559	-2 731
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-137</b>	<b>88</b>
Skatt på årets resultat	4	24	-42
<b>Årets resultat</b>		<b>-113</b>	<b>46</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

9 519

9 852

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

1 050

0

**10 569**

**9 852**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

42

17

**42**

**17**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 611**

**9 869**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

9

Aktuella skattefordringar

67

225

Övriga fordringar

9

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

933

86

**1 009**

**320**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 009**

**320**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 620**

**10 189**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 016

1 970

Årets resultat

-113

46

**1 903**

**2 016**

**Summa eget kapital**

**1 928**

**2 041**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

96

283

Skulder till koncernföretag

7 109

5 170

Övriga skulder

165

446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 322

2 249

**Summa kortfristiga skulder**

**9 692**

**8 148**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 620**

**10 189**

## Noter

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Intäkter**

##### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget till godo 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 skattelagar som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt 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 saldon 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 skapas 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
Vent/Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	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.

*Koncerttillhörighet*

Bolaget ingår i en koncern i vilken Kajfastigheter AB, org. nr 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*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

*Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.



**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	11	5
	<b>11</b>	<b>5</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	119	121
	<b>119</b>	<b>121</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-24	42
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-24</b>	<b>42</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-137	88
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-28	18
Effekt av ej skattepliktiga poster (+/-)	0	-1
Effekt av koncernkvittning räntenetton (+/-)	4	25
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-24</b>	<b>42</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 171	10 857
Inköp		313
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 171</b>	<b>11 170</b>
Ingående avskrivningar	-1 319	-965
Årets avskrivningar	-333	-353
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 652</b>	<b>-1 318</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 519</b>	<b>9 852</b>

## **Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-02-27

Stockholm 2026-03-20

Anette Scheibe Lorentzi  
Ordförande

Johanna Magnusson  
Ledamot

Thomas Andersson  
Ledamot

Daniel Roos  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-\_\_ - \_\_

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor