

Årsredovisning

för

Innerstaden Östermalm AB

559257-3926

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Sofia Seving, Styrelseledamot
2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Innerstaden Östermalm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och utvecklar, samt förvaltar och hyr ut fastigheter.

Företaget har sitt säte i Vaxholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under juni 2022 förvärvade bolaget en ny fastighet för att bygga en ny byggnad. Men pga av de höga energipriserna och räntorna har vi valt att avvakta med renovering och byggnationen till senare delen av 2023.

Styrelsen följer utvecklingen av omvärlden noggrant. För att kunna hålla ner kostnaderna har vi arbetat för att effektivisera och automatisera så mycket som det går i den löpande hanteringen för administrationen.

För ytterligare detaljer besök gärna <https://innerstadenfastigheter.se>

Ägarförhållanden

Innerstaden Östermalm AB är ett helägt dotterbolag till Short Lake Holding AB, org.nr 559290-0731, med säte i Vaxholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (8 mån)
Nettoomsättning	2 434	925	0
Resultat efter finansiella poster	-154	-1 526	-71
Balansomslutning	49 039	48 443	7 986
Soliditet (%)	32,3	32,9	11,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Omsättningen för år 2022 har ökat tack vare den renovering som slutfördes under år 2021 har genererat full beläggning år 2022.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	14 847 196	2 629 235	-1 558 969	15 942 462
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 558 969	1 558 969	0
Förändring uppskrivningsfond		-181 923	181 923		0
Årets resultat				-88 378	-88 378
Belopp vid årets utgång	25 000	14 665 273	1 252 189	-88 378	15 854 084

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 252 190
årets förlust	-117 910
	1 134 280
disponeras så att i ny räkning överföres	1 134 280
	1 134 280

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		2 433 924	925 426
Övriga rörelseintäkter		93 386	4 086
		2 527 310	929 512
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-690 389	-1 424 835
Övriga externa kostnader		-363 528	-369 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 776	-467 129
		-1 982 693	-2 261 131
Rörelseresultat		544 617	-1 331 619
Resultat från finansiella poster			
Ränteutäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 898	-194 357
		-698 897	-194 357
Resultat efter finansiella poster		-154 280	-1 525 976
Resultat före skatt		-154 280	-1 525 976
Skatt på årets resultat		36 370	-32 993
Årets resultat		-117 910	-1 558 969

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 040 612	47 845 154
Inventarier, verktyg och installationer	4	43 170	55 326
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	139 163	0
		48 222 945	47 900 480
Summa anläggningstillgångar		48 222 945	47 900 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		437 782	466 116
Övriga fordringar		6 194	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 015	71 420
		521 991	538 184
<i>Kassa och bank</i>		294 212	4 111
Summa omsättningstillgångar		816 203	542 295
SUMMA TILLGÅNGAR		49 039 148	48 442 775

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	6	14 702 749	14 847 196
		14 727 749	14 872 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 252 190	2 629 235
Årets resultat		-117 910	-1 558 969
		1 134 280	1 070 266
Summa eget kapital		15 862 029	15 942 462
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	3 811 190	3 885 036
Summa avsättningar		3 811 190	3 885 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 773 505	22 669 997
Övriga skulder	9	3 552 489	4 414 391
Summa långfristiga skulder		28 325 994	27 084 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		249 996	470 772
Leverantörsskulder		121 452	422 008
Aktuella skatteskulder		49 820	0
Övriga skulder		0	22 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		618 667	615 639
Summa kortfristiga skulder		1 039 935	1 530 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 039 148	48 442 775

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Avskrivningstiderna för en del komponenter av byggnaden har ändrats pga ny bedömning av längre livslängd under året för följande poster:

Komponent som berörs:	Årets avskrivningstid:	Tidigare avskrivningstid:
Yttertak	100 år	70 år
Inre ytskikt	25 år	20 år
Installationer	35 år	30 år

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas vid varje balansdag. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	
Stomme inkl grund och fasad	80 år
Yttertak	100 år
Fönster	30 år
Inre ytskikt	25 år
Installationer	35 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll av byggnader	109 584	1 011 643
Övriga driftskostnader	580 806	413 192
	690 390	1 424 835

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 607 588	0
Inköp	1 112 078	29 607 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 719 666	29 607 588
Ingående avskrivningar	-461 673	0
Årets avskrivningar	-734 697	-461 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 196 370	-461 673
Ingående uppskrivningar	18 699 239	0
Årets uppskrivningar	0	18 699 239
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-181 923	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 517 316	18 699 239
Utgående redovisat värde	48 040 612	47 845 154
Bokfört värde byggnader	38 698 894	
0Bokfört värde mark	8 316 593	
0Bokfört värde markanläggning	1 025 125	0
	48 040 612	0

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 782	0
Inköp	0	60 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 782	60 782
Ingående avskrivningar	-5 456	0
Årets avskrivningar	-12 156	-5 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 612	-5 456
Utgående redovisat värde	43 170	55 326

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	139 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 163	0
Utgående redovisat värde	139 163	0

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	14 847 196	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	14 847 196
Återföring från fonden under räkenskapsåret	-144 447	0
Belopp vid årets utgång	14 702 749	14 847 196

Uppskrivning av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde. Som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppet såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 7 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatte avseende temporära skillnader mellan redovisat värde respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	-3 377	32 993
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning av fastighet	3 814 567	3 852 043
	3 811 190	3 885 036

Not 8 Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	23 773 521	22 669 997
	23 773 521	22 669 997

Not 9 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån från närstående personer	3 384 609	4 331 477
Mottagna hyresdepositioner	167 880	82 914
	3 552 489	4 414 391

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 286 000	23 500 000
	25 286 000	23 500 000

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Short Lake Holding AB, org.nr 559290-0731, med säte i Vaxholm. Enligt reglerna i ÅRL 7:3 upprättas ingen koncernredovisning.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi ser ljusst på 2023 och hoppas att hyreshöjningar i kombination med kostnadseffektiviseringarna kommer att ge ett positivt resultat.

Vaxholm 2023-06-27

Sofia Seving
Sofia Seving
Verkställande direktör