

Årsredovisning för

Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB

556810-5810

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27



Richard Ghneim

Årsredovisning för
Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB
556810-5810

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, 556810-5810, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets resultat har under året påverkats negativt av höjningen av räntan på fastighetskrediten. Regelverket för ränteavdrags begränsningen har lett till att bolaget, trots väsentligt förhöjda räntekostnader och därmed minskat resultat, betalar mer i bolagsskatt än föregående år.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	3 820	3 791	7 488	6 768	7 392
Resultat efter finansiella poster	495	1 524	3 275	4 488	4 671
Soliditet %	22,1	18,3	14,8	4,7	3,1

Definitioner: se not 14

Förändring eget kapital

	Aktiekapital,	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	7 024 195	995 338	8 069 533
Omföring av föreg års vinst		995 338	-995 338	-
Årets resultat			2 676 370	2 676 370
Vid årets slut	50 000	8 019 533	2 676 370	10 745 903

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 019 533
årets resultat	2 676 370
Totalt	<hr/> 10 695 903
disponeras för	
utdelning	10 600 000
balanseras i ny räkning	95 903
Summa	<hr/> 10 695 903

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024070320453

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		3 820 326	3 791 317
Övriga rörelseintäkter		19 838	-
		<u>3 840 164</u>	<u>3 791 317</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 417 571	-1 231 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 000	-219 323
Rörelseresultat		<u>2 317 593</u>	<u>2 340 403</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 511	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 846 193	-816 481
Resultat efter finansiella poster		<u>494 911</u>	<u>1 524 269</u>
Bokslutsdispositioner	4	2 876 055	-265 517
Resultat före skatt		<u>3 370 966</u>	<u>1 258 752</u>
Skatt på årets resultat	5	-694 596	-263 414
Årets resultat		<u>2 676 370</u>	<u>995 338</u>

2024070320454

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 821 193	17 926 193
		<u>17 821 193</u>	<u>17 926 193</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	7	35 059 831	27 188 777
		<u>35 059 831</u>	<u>27 188 777</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 881 024</u>	<u>45 114 970</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 000	-
Fordringar hos koncernföretag		21 839	18 359
Aktuell skattefordran		336 258	691 860
Övriga fordringar		77 720	4 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 774	1 931
		<u>476 591</u>	<u>716 893</u>
Kassa och bank		958 205	136 409
Summa omsättningstillgångar		<u>1 434 796</u>	<u>853 302</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 315 820</u>	<u>45 968 272</u>

2024070320455

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 019 533	7 024 195
Årets resultat		2 676 370	995 338
		<u>10 695 903</u>	<u>8 019 533</u>
Summa eget kapital		<u>10 745 903</u>	<u>8 069 533</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 550 183	426 238
		<u>1 550 183</u>	<u>426 238</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	10 000 000
Skulder till koncernföretag		-	54 030
		<u>-</u>	<u>10 054 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		39 200 000	24 800 000
Leverantörsskulder		574 302	439 774
Skulder till koncernföretag		1 750 243	1 736 859
Övriga kortfristiga skulder		1 180	-56 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	494 009	497 900
		<u>42 019 734</u>	<u>27 418 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 315 820</u>	<u>45 968 272</u>

2024070320456

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Principer resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Principer balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

2024070320457

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2023	2022
Byggnader		
Stomme och grund	1,00%	1,00%
Stommekompletteringar	1,5%	1,5%
Värme, sanitet, el	2,5%	2,5%
Inre ytskikt, vitvaror	4,0%	4,0%
Fasad, yttertak	2,0%	2,0%
Fönster, styr- och övervakning	5,0%	5,0%
Köksinredning	8,0%	8,0%
Ventilation, hiss	4,5%	4,5%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte, kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för föreningen och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

2024070320459

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 846 193	-816 481
Summa	-1 846 193	-816 481

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-1 123 945	-426 238
Mottagna koncernbidrag	4 000 000	160 721
Summa	2 876 055	-265 517

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	694 596	263 414
Summa	694 596	263 414

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 499 324	21 499 324
Vid årets slut	21 499 324	21 499 324
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 573 131	-3 353 808
-Årets avskrivning	-105 000	-219 323
Vid årets slut	-3 678 131	-3 573 131
Redovisat värde vid årets slut	17 821 193	17 926 193
Redovisat värde Byggnader	10 928 798	11 033 798
Redovisat värde mark	6 892 395	6 892 395
Summa	17 821 193	17 926 193

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	27 188 777	27 928 056
-Tillkommande fordringar	8 800 000	-
-Reglerade fordringar	-928 946	-739 279
Redovisat värde vid årets slut	35 059 831	27 188 777

Not 8 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 1 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
kvotvärde	1	1

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	10 000 000
Skulder till koncernföretag	-	54 030
Redovisat värde vid årets slut	-	10 054 030

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	92 520	202 142
Upplupna räntekostnader	352 947	205 391
Förutbetalda intäkter	30 283	67 402
Övriga poster	18 259	22 965
	494 009	497 900

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	39 800 000	35 700 000
	39 800 000	35 700 000
Summa ställda säkerheter	39 800 000	35 700 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 12 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

VIOIMERAS

RICHARD GHNEIM

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-27 12:35:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

FASTIGHETEN STOCKHOLM SAFFRANSBULLEN 3 AB 556810-5810 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-25 12:00:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Datum

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

VIOIMERAS

RICHARD GHNEIM

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, org.nr 556810-5810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

VIOIMERAS

RICHARD GHNEIM

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-27 12:35:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070320465