

Årsredovisning

för

Stockholm Kolding 2 AB

559198-3431

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-22.

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:

Anders Svensson, Verkställande direktör
2023-04-26

Styrelsen för Stockholm Kolding 2 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 innehar tomträtten och förvaltar fastigheten Kolding 2 i Stockholms kommun. I fastigheten ingår 249 st bostäder samt 8 st lokaler och 45 förråd.

Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar 2022 uppgick till 0,4 mkr avseende upprustning och 4,7 mkr för energieffektivisering.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2023 kommer upprustningsprojektet fortsätta med en bedömning av investering på 5,5 mkr.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till HSB Holding Stockholm AB org nr 556929-8465. HSB Holding Stockholm ABs moderbolag är HSB Stockholm EK För org nr 702000-9333.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	31 520	30 588	29 947	7 368
Resultat efter finansiella poster	-7 835	-3 541	-1 479	3 239
Balansomslutning	624 139	639 970	647 104	130 365
Eget kapital	3 111	12 342	17 342	2 585
Avkastning på eget kap. (%)	-251,9	-28,7	-8,5	125,3
Soliditet (%)	0,5	1,9	2,7	2,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Fusions- resultat	Aktieägar- tillskott	Avrundn- differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	0		17 292 197	-5 000 482	12 341 715
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:							
Balanseras i ny räkning					-5 000 482	5 000 482	0
Avrundningsdifferens				-1			-1
Årets resultat						-9 230 854	-9 230 854
Belopp vid årets utgång	50 000	0	0	-1	12 291 715	-9 230 854	3 110 860

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 291 715
Avrundningsdifferens	-1
årets förlust	-9 230 854
	3 060 860
disponeras så att i ny räkning överföres	3 060 860
	3 060 860

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
Nettoomsättning		31 520 071	30 587 860
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5	-23 488 083	-22 353 760
Övriga externa kostnader		-241 511	0
Bruttoresultat	6	7 790 477	8 234 100
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 225	17 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 640 591	-11 792 301
		-15 625 367	-11 775 028
Resultat efter finansiella poster		-7 834 889	-3 540 928
Resultat före skatt		-7 834 889	-3 540 928
Skatt på årets resultat	9	-1 395 965	-1 459 554
Årets resultat		-9 230 854	-5 000 482

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	608 453 960	610 380 104
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 078	10 156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 195 986	643 399
		613 655 025	611 033 659
Summa anläggningstillgångar		613 655 025	611 033 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 468	114 944
Fordringar hos koncernföretag		6 327 344	22 899 197
Aktuella skattefordringar		2 063 408	0
Övriga fordringar		1 550 146	5 871 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		465 067	50 327
		10 484 433	28 936 438
Summa omsättningstillgångar		10 484 433	28 936 438
SUMMA TILLGÅNGAR		624 139 457	639 970 097

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 291 715	17 292 197
Årets resultat		-9 230 854	-5 000 482
		3 060 860	12 291 715
Summa eget kapital		3 110 860	12 341 715
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	25 625 869	25 993 879
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	589 175 000	589 175 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 151 316	430 354
Skulder till koncernföretag		0	303 840
Aktuella skatteskulder		0	7 416 622
Övriga skulder		419 757	393 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 656 655	3 915 204
Summa kortfristiga skulder		6 227 728	12 459 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 139 457	639 970 097

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående 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

Immateriella och 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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Markanläggningar	20 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt, vitvaror och hyresgästanpassningar	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Mark	-

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallen till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

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.

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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Kostnad för sålda varor och tjänster

	2022	2021
Driftkostnader	-14 578 515	-13 769 917
Fastighetsskatt	-513 181	-449 667
Avskrivningar	-8 396 387	-8 134 176
	-23 488 083	-22 353 760

Not 5 Tomträttsavgäld

	2022	2021
Avtalad tomträttsavgäld år 1	1 681 000	1 605 000
Avtalad tomträttsavgäld år 2-5	7 260 000	7 107 000
Avtalad tomträttsavgäld senare än 5 år	5 502 000	7 336 000
	14 443 000	16 048 000

Not 6 Operationella leasingavtal

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde
Hyreskontrakt		
Bostäder	249	29 540 852
Garage och p-platser	69	635 763
Lokaler inkl förråd	53	1 573 691
	371	31 750 306

Per 2022-12-31 uppgick kontrakten till 326 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till sex år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder, garage och p-platser ingår normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	11 387	13 216
Övriga ränteintäkter	3 838	4 057
	15 225	17 273

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-15 588 589	-11 783 500
Övriga räntekostnader	-52 002	-8 801
	-15 640 591	-11 792 301

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 763 975	-1 840 707
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	368 010	381 153
Totalt redovisad skatt	-1 395 965	-1 459 554

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 834 889		-3 540 928
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 613 987	20,60	729 431
Ej avdragsgilla kostnader		-24 979		-1 617
Ej skattepliktiga intäkter		18		8 348
Effekt av ändrad skattesats		-780 733		-780 733
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-2 204 258		-1 414 983
Redovisad effektiv skatt	-17,82	-1 395 965	-41,22	-1 459 554

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	627 243 227	619 031 424
Inköp	6 302 665	5 212 386
Omklassificeringar	162 500	2 999 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633 708 392	627 243 227
Ingående avskrivningar	-16 863 123	-8 734 026
Årets avskrivningar	-8 391 309	-8 129 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 254 432	-16 863 123
Utgående redovisat värde	608 453 960	610 380 104
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	624 444 000	678 913 000
Taxeringsvärden byggnader	268 400 000	218 800 000
Taxeringsvärden mark	63 095 000	54 713 000
	331 495 000	273 513 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 390	25 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 390	25 390
Ingående avskrivningar	-15 234	-10 156
Årets avskrivningar	-5 078	-5 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 312	-15 234
Utgående redovisat värde	5 078	10 156

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	643 399	2 999 417
Inköp	4 715 087	643 399
Omklassificeringar	-162 500	-2 999 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 195 986	643 399
Utgående redovisat värde	5 195 986	643 399

Not 13 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	25 993 879	26 375 032
Årets avsättningar	-368 010	-381 153
	25 625 869	25 993 879

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	589 175 000	589 175 000
	589 175 000	589 175 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar, avser ställd säkerhet för moderbolaget HSB Stockholm ek.för.	369 075 000	369 075 000
	369 075 000	369 075 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stockholm 2023-03-10

Anders Joachimsson
Anders Joachimsson
Ordförande

Sofie Roy
Sofie Roy

Anders Svensson
Anders Svensson

Henning Hansen
Henning Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholm Kolding 2 AB

Org.nr 559198-3431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholm Kolding 2 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholm Kolding 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Stockholm Kolding 2 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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Stockholm Kolding 2 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm Kolding 2 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 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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-03-17

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor