

Årsredovisning

för

Innerstaden Östermalm AB

559257-3926

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-15.

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
2024-07-30

Styrelsen och verkställande direktören för Innerstaden Östermalm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, utvecklar, samt förvaltar och hyr ut fastigheter.

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

Företaget har sitt säte i Vaxholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (8 mån)
Nettoomsättning	2 423	2 434	925	0
Resultat efter finansiella poster	-6 645	-154	-1 526	-71
Balansomslutning	41 470	49 039	48 443	7 986
Soliditet (%)	25,9	32,3	32,9	11,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	14 665 273	1 252 189	-88 378	15 854 084
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-117 910	117 910	0
Förändring uppskrivningsfond		-153 310	153 310		0
Nedskrivning byggnad		-6 202 170	6 202 170		0
Årets resultat				-5 106 195	-5 106 195
Belopp vid årets utgång	25 000	8 309 793	7 489 759	-5 076 663	10 747 889

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 489 760
årets förlust	-5 106 195
	2 383 565
disponeras så att i ny räkning överföres	2 383 565
	2 383 565

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		2 422 584	2 433 924
Aktiverat arbete för egen räkning		58 956	0
Övriga rörelseintäkter		140 651	93 386
		2 622 191	2 527 310
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-704 210	-690 389
Övriga externa kostnader		-230 561	-363 528
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 120 390	-928 776
Övriga rörelsekostnader		-42 340	0
		-8 097 501	-1 982 693
Rörelseresultat		-5 475 310	544 617
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 169 542	-698 898
		-1 169 478	-698 897
Resultat efter finansiella poster		-6 644 788	-154 280
Resultat före skatt		-6 644 788	-154 280
Skatt på årets resultat		1 538 593	36 370
Årets resultat		-5 106 195	-117 910

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	40 923 994	48 040 612
Inventarier, verktyg och installationer	4	31 014	43 170
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	164 163	139 163
		41 119 171	48 222 945
Summa anläggningstillgångar		41 119 171	48 222 945
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 189	437 782
Övriga fordringar		733	6 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 674	78 015
		54 596	521 991
<i>Kassa och bank</i>		296 316	294 212
Summa omsättningstillgångar		350 912	816 203
SUMMA TILLGÅNGAR		41 470 083	49 039 148

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	6	8 347 269	14 702 749
		8 372 269	14 727 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 489 760	1 252 190
Årets resultat		-5 106 195	-117 910
		2 383 565	1 134 280
Summa eget kapital		10 755 834	15 862 029
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	2 272 597	3 811 190
Summa avsättningar		2 272 597	3 811 190
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 065 831	24 773 505
Övriga skulder	9	2 499 340	3 552 489
Summa långfristiga skulder		27 565 171	28 325 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		513 720	249 996
Leverantörsskulder		17 847	121 452
Aktuella skatteskulder		101 379	49 820
Övriga skulder		1 456	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 079	618 667
Summa kortfristiga skulder		876 481	1 039 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 470 083	49 039 148

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 netto redovisas 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

	2023	2022
Reparation och underhåll av byggnader	168 376	109 584
Övriga driftskostnader	535 834	580 806
	704 210	690 390

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 719 666	29 607 588
Inköp	33 956	1 112 078
Försäljningar/utrangeringar	-48 853	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 704 769	30 719 666
Ingående avskrivningar	-1 196 370	-461 673
Årets avskrivningar	-727 683	-734 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 924 053	-1 196 370
Ingående uppskrivningar	18 517 316	18 699 239
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-6 202 170	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-171 868	-181 923
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 143 278	18 517 316
Utgående redovisat värde	40 923 994	48 040 612
Bokfört värde byggnader	33 015 751	38 698 894
Bokfört värde mark	6 939 711	8 316 593
Bokfört värde markanläggning	968 532	1 025 125
	40 923 994	48 040 612

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 782	60 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 782	60 782
Ingående avskrivningar	-17 612	-5 456
Årets avskrivningar	-12 156	-12 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 768	-17 612
Utgående redovisat värde	31 014	43 170

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 163	0
Inköp	25 000	139 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 163	139 163
Utgående redovisat värde	164 163	139 163

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	14 702 749	14 847 196
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Återföring från fonden under räkenskapsåret	-6 355 480	-144 447
Belopp vid årets utgång	8 347 269	14 702 749

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan redovisat värde respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	-41 238	-3 377
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning av fastighet	2 501 515	3 814 567
Uppskjuten skattefordran avseende avseende underskott	-187 680	0
	2 272 597	3 811 190

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	23 010 951	23 815 187
	23 010 951	23 815 187

Not 9 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från närstående personer	2 316 110	3 384 609
Mottagna hyresdepositioner	183 230	167 880
	2 499 340	3 552 489

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 897 000	25 286 000
	25 897 000	25 286 000

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.

Vaxholm 2024-03-15

Sofia Seving
Sofia Seving
Verkställande direktör