

Årsredovisning

för

Stockholm Kolding 2 AB

559198-3431

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-07.

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:

Eva Nordström, Verkställande direktör

2025-04-14

Styrelsen för Stockholm Kolding 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 uppgick investeringen till ca 1,5 mkr för upprustningsarbete och 0,3 mkr för vattensparprojekt. Dessutom har löpande underhållskostnader uppgått till 3,7 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2025 kommer upprustningsprojektet fortsätta med en bedömd investering på 12 mkr. Det kommer dessutom genomföras mindre planerade åtgärder (Hissåtgärder, entréportar, putslagning, garagenerfart) som totalt bedöms landa på 2,3 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	34 640	33 340	31 520	30 588	29 947
Resultat efter finansiella poster	-19 893	-19 421	-7 835	-3 541	-1 479
Balansomslutning	617 025	640 595	624 139	639 970	647 104
Eget kapital	13 019	44 294	3 111	12 342	17 342
Avkastning på eget kap. (%)	-152,8	-43,8	-251,9	-28,7	-8,5
Soliditet (%)	2,1	6,9	0,5	1,9	2,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	71 400 000	3 060 861	-30 217 288	44 293 573
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		-71 400 000	41 182 712	30 217 288	0
Årets resultat				-31 274 289	-31 274 289
Belopp vid årets utgång	50 000	0	44 243 573	-31 274 289	13 019 284

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 243 573
årets förlust	-31 274 289
	12 969 284
disponeras så att i ny räkning överföres	12 969 284
	12 969 284

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		34 639 772	33 340 384
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5	-27 169 349	-26 421 584
Bruttoresultat	6	7 470 423	6 918 800
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	104 238	67 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-27 468 053	-26 407 887
Resultat efter finansiella poster		-19 893 391	-19 421 428
Koncernbidrag	9	-11 740 967	-11 158 839
Resultat före skatt		-31 634 358	-30 580 267
Skatt på årets resultat	10	360 069	362 979
Årets resultat		-31 274 289	-30 217 288

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11	609 396 348	614 530 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 580 013	437 396
		610 976 361	614 967 536

Summa anläggningstillgångar

610 976 361

614 967 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		49 083	126 829
Fordringar hos koncernföretag		0	18 277 073
Aktuella skattefordringar		5 330 375	5 340 583
Övriga fordringar		166 691	71 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		502 862	1 812 301
		6 049 011	25 627 894

Summa omsättningstillgångar

6 049 011

25 627 894

SUMMA TILLGÅNGAR

617 025 372

640 595 431

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		44 243 573	74 460 860
Årets resultat		-31 274 289	-30 217 288
		12 969 284	44 243 573
Summa eget kapital		13 019 284	44 293 573
Avsättningar	13		
Avsättningar för skatter		24 902 824	25 262 893
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		0	345 917 000
Skulder till koncernföretag		220 100 000	220 100 000
Summa långfristiga skulder		220 100 000	566 017 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	345 917 000	0
Leverantörsskulder		2 295 139	917 015
Skulder till koncernföretag		6 527 688	0
Övriga skulder		334 224	410 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 929 213	3 694 117
Summa kortfristiga skulder		359 003 264	5 021 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		617 025 372	640 595 431

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	-

Vid övergången till K3-regelverket baserade vi beräkningen av avskrivningar för komponenterna på fastighetens återstående beräknade livslängd. Detta innebär att avskrivningsprocenten kan vara avvikande mot vad som framgår i tabellerna ovan.

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, uträngeras 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

	2024	2023
Driftkostnader	-17 434 417	-17 147 253
Fastighetsskatt	-540 820	-530 611
Avskrivningar	-9 194 112	-8 743 720
	-27 169 349	-26 421 584

Not 5 Tomträttsavgäld

	2024	2023
Avtalad tomträttsavgäld år 1	1 834 000	1 758 000
Avtalad tomträttsavgäld år 2-5	7 336 000	7 336 000
Avtalad tomträttsavgäld senare än 5 år	1 834 000	3 668 000
	11 004 000	12 762 000

Not 6 Operationella leasingavtal

Hyreskontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Bostäder	249	32 137 505
Garage och p-platser	69	622 361
Lokaler inkl förråd	46	1 789 664
	364	34 549 530

Per 2024-12-31 uppgick kontrakten till 364 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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	8 685	1 694
Övriga ränteintäkter	95 553	65 965
	104 238	67 659

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024	2023
------	------

Räntekostnader till koncernföretag	-10 042 062	-21 461 960
Övriga räntekostnader	-17 425 991	-4 945 927
	-27 468 053	-26 407 887

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	11 740 967	11 158 839
	11 740 967	11 158 839

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	360 069	362 976
Totalt redovisad skatt	360 069	362 979

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-31 634 358		-30 580 267
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 516 678	20,60	6 299 535
Ej avdragsgilla kostnader		-61 724		-2 843 964
Ej skattepliktiga intäkter		19 690		13 466
Effekt av ändrad skattesats		-780 733		-780 733
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-5 333 842		-2 325 328
Justering avseende tidigare år				3
Redovisad effektiv skatt	1,14	360 069	1,19	362 979

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	648 523 214	633 708 392
Inköp	3 625 923	9 618 836
Omklassificeringar	434 396	5 195 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 583 533	648 523 214
Ingående avskrivningar	-33 993 074	-25 254 432
Årets avskrivningar	-9 194 111	-8 738 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 187 185	-33 993 074
Utgående redovisat värde	609 396 348	614 530 140
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	566 088 000	566 792 000
Taxeringsvärden byggnader	268 400 000	268 400 000
Taxeringsvärden mark	63 095 000	63 095 000
	331 495 000	331 495 000

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 396	5 195 986
Inköp	1 577 013	470 034
Omklassificeringar	-434 396	-5 228 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 580 013	437 396
Utgående redovisat värde	1 580 013	437 396

Not 13 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	25 262 893	25 625 869
Årets avsättningar	-360 069	-362 976
	24 902 824	25 262 893

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	220 100 000	220 100 000
Skulder till kreditinstitut	0	345 917 000
	220 100 000	566 017 000

Not 15 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig lån till kreditinstitut	345 917 000	0
	345 917 000	0

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	345 917 000	345 917 000
	345 917 000	345 917 000

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2025-03-17

Anders Joachimsson
Anders Joachimsson
Ordförande

Frida Liljehammar Hult
Frida Liljehammar Hult

Eva Nordström
Eva Nordström

Joakim Vernersson
Joakim Vernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-17

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 år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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, förfälskning, 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 år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm Kolding 2 AB enligt god revisorsred 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmetod 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 det datum som framgår av vår elektroniska signering. 2025-03-17

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor