

Årsredovisning

för

Stockholm Kolding 2 AB

559198-3431

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-08.

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
2024-04-10

Styrelsen för Stockholm Kolding 2 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 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 2023 uppgick investeringen till ca 1 mkr för fläktbyte. Större upprustningsprojekt som var tänkt ligga vilande för tillfället.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2024 kommer upprustningsprojektet fortsätta med en bedömning av investering på 1,7 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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	33 340	31 520	30 588	29 947	7 368
Resultat efter finansiella poster	-19 421	-7 835	-3 541	-1 479	3 239
Balansomslutning	640 595	624 139	639 970	647 104	130 365
Eget kapital	44 294	3 111	12 342	17 342	2 585
Avkastning på eget kap. (%)	-43,8	-251,9	-28,7	-8,5	125,3
Soliditet (%)	6,9	0,5	1,9	2,7	2,0

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	0	12 291 715	-9 230 854	3 110 861
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-9 230 854	9 230 854	0
Erhållen aktieägartillskott		71 400 000			71 400 000
Årets resultat				-30 217 288	-30 217 288
Belopp vid årets utgång	50 000	71 400 000	3 060 861	-30 217 288	44 293 573

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 460 860
Avrundningsdifferens	1
årets förlust	-30 217 288
	44 243 573

disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 243 573
	44 243 573

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
Nettoomsättning		33 340 384	31 520 071
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5	-26 421 584	-23 488 083
Övriga externa kostnader		0	-241 511
Bruttoresultat	6	6 918 800	7 790 477
Resultat från finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	7	67 659	15 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-26 407 887	-15 640 591
		-26 340 227	-15 625 367
Resultat efter finansiella poster		-19 421 428	-7 834 889
Bokslutsdispositioner		-11 158 839	0
Resultat före skatt		-30 580 267	-7 834 889
Skatt på årets resultat	9	362 979	-1 395 965
Årets resultat		-30 217 288	-9 230 854

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	614 530 140	608 453 960
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	5 078
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	437 396	5 195 986
		614 967 536	613 655 025

Summa anläggningstillgångar

614 967 536

613 655 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		126 829	78 468
Fordringar hos koncernföretag		18 277 073	6 327 344
Aktuella skattefordringar		5 340 583	2 063 408
Övriga fordringar		71 108	1 550 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 812 301	465 067
		25 627 894	10 484 433

Summa omsättningstillgångar

25 627 894

10 484 433

SUMMA TILLGÅNGAR

640 595 431

624 139 457

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

74 460 860

12 291 715

Årets resultat

-30 217 288

-9 230 854

44 243 573

3 060 860

Summa eget kapital

44 293 573

3 110 860

Avsättningar

13

Avsättningar för skatter

25 262 893

25 625 869

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

345 917 000

0

Skulder till koncernföretag

220 100 000

589 175 000

Summa långfristiga skulder

566 017 000

589 175 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

917 015

1 151 316

Övriga skulder

410 833

419 757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 694 117

4 656 655

Summa kortfristiga skulder

5 021 965

6 227 728

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

640 595 431

624 139 457

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, utranteras 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

	2023	2022
Driftkostnader	-17 147 253	-14 578 515
Fastighetsskatt	-530 611	-513 181
Avskrivningar	-8 743 720	-8 396 387
	-26 421 584	-23 488 083

Not 5 Tomträttsavgäld

	2023	2022
Avtalad tomträttsavgäld år 1	1 758 000	1 681 000
Avtalad tomträttsavgäld år 2-5	7 336 000	7 260 000
Avtalad tomträttsavgäld senare än 5 år	3 668 000	5 502 000
	12 762 000	14 443 000

Not 6 Operationella leasingavtal

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde
Hyreskontrakt		
Bostäder	249	30 864 282
Garage och p-platser	69	625 166
Lokaler inkl förråd	53	1 678 442
	371	33 167 890

Per 2023-12-31 uppgick kontrakten till 371st. 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

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 694	11 387
Övriga ränteintäkter	65 965	3 838
	67 659	15 225

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023	2022
------	------

Räntekostnader till koncernföretag	-21 461 960	-15 588 589
Övriga räntekostnader	-4 945 927	-52 002
	-26 407 887	-15 640 591

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 763 975
Justering avseende tidigare år	3	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	362 976	368 010
Totalt redovisad skatt	362 979	-1 395 965

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-30 580 267		-7 834 889
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 299 535	20,60	1 613 987
Ej avdragsgilla kostnader		-2 843 964		-24 979
Ej skattepliktiga intäkter		13 466		18
Effekt av ändrad skattesats		-780 733		-780 733
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-2 325 328		-2 204 258
Justering avseende tidigare år		3		
Redovisad effektiv skatt	1,19	362 979	-17,82	-1 395 965

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633 708 392	627 243 227
Inköp	9 618 836	6 302 665
Omklassificeringar	5 195 986	162 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 523 214	633 708 392
Ingående avskrivningar	-25 254 432	-16 863 123
Årets avskrivningar	-8 738 642	-8 391 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 993 074	-25 254 432
Utgående redovisat värde	614 530 140	608 453 960
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	566 792 000	624 444 000
Taxeringsvärden byggnader	268 400 000	268 400 000
Taxeringsvärden mark	63 095 000	63 095 000
	331 495 000	331 495 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 390	25 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 390	25 390
Ingående avskrivningar	-20 312	-15 234
Årets avskrivningar	-5 078	-5 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 390	-20 312
Utgående redovisat värde	0	5 078

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 195 986	643 399
Inköp	470 034	4 715 087
Omklassificeringar	-5 228 624	-162 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 396	5 195 986
Utgående redovisat värde	437 396	5 195 986

Not 13 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	25 625 869	25 993 879
Årets avsättningar	-362 976	-368 010
	25 262 893	25 625 869

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	220 100 000	589 175 000
Skulder till kreditinstitut	345 917 000	0
	566 017 000	589 175 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar, avser ställd säkerhet för moderbolaget HSB Stockholm ek.för.	0	369 075 000
Fastighetslån	345 917 000	0
	345 917 000	369 075 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2024-03-07

Anders Joachimsson
Anders Joachimsson
Ordförande

Henning Hansen
Henning Hansen

Frida Liljehammar Hult
Frida Liljehammar Hult

Eva Nordström
Eva Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07

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 2023.

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 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.

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 2023 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 revisionssed 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 det datum som framgår av elektronisk signering, 2024-03-07

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor