

Årsredovisning
för
Fastighets AB Charkuteristen

556745-4862

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Charkuteristen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Fastighets AB Charkuteristen, org. nr 556745-4862, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 22 december 2009. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Information om verksamheten

Fastighets AB Charkuteristen skall äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Isterbandet 6 i Stockholm, belägen i Stockholms slakthusområde. I fastigheten finns ca 2 000 kvm uthyrbar yta.

Avsikten med förvärvet var att främja framtida bostadsbyggande i Slakthusområdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Asset Management AB tom maj 2025. From juni 2025 har ekonomisk och teknisk förvaltning handlagts av Novier Real Estate AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 256	5 925	5 638	5 946	5 352
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 470	2 148	1 838	2 916	3 004
Balansomslutning (tkr)	36 384	37 337	38 397	38 983	38 455
Soliditet (%)	6,5	6,2	8,1	8,8	8,7
Eget kapital (tkr)	2 368	2 314	3 115	3 427	3 350

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorregeringar.

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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	3 015	-801	2 314
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-801	801	0
Årets resultat			54	54
Belopp vid årets utgång	100	2 214	54	2 368

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 214 462
Årets resultat	54 137
	2 268 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	2 268 599
	2 268 599

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

6 256

5 926

6 256

5 926

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 088

-1 957

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-860

-979

-2 948

-2 936

Rörelseresultat

3 308

2 990

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

4

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-842

-842

-838

-842

Resultat efter finansiella poster

2 470

2 148

Lämnade koncernbidrag

-2 410

-2 938

Resultat före skatt

60

-790

Skatt på årets resultat

4

-6

-11

Årets resultat

54

-801

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 180	32 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	5 476	5 121
		36 656	37 161
Summa anläggningstillgångar		36 656	37 161

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	120
Övriga fordringar		-272	55
		-272	175
Summa omsättningstillgångar		-272	175
SUMMA TILLGÅNGAR		36 384	37 336

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 214

3 015

Årets resultat

54

-801

2 268

2 214

Summa eget kapital

2 368

2 314

Avsättningar

Övriga avsättningar

274

268

Summa avsättningar

274

268

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4

5

Skulder till koncernföretag

32 091

34 166

Aktuella skatteskulder

65

83

Övriga skulder

-402

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 984

500

Summa kortfristiga skulder

33 742

34 754

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 384

37 336

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Skatter

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skatteregler som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter som debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Tillämpade avskrivningstider:

Vent/Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
El	50 år
Fönster	50 år
Rör/VVS	50 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	1–20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktperioden.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Koncerttillhörighet

From 22 december 2009 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, säte i Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, org. nr 556415-1727, säte i Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualtillgångar eller eventualförpliktelser.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	4	0
	4	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-839	-840
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-3	-2
	-842	-842

Not 4 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6	11
Summa	6	11
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	60	-790
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	12	-163
Ej skattepliktiga kostnader	0	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag (+/-)	-62	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	-14	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)	72	173
Redovisad effektiv skatt	6	11

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 288	40 288
Inköp		0
Utgående anskaffningsvärden	40 288	40 288
Ingående avskrivningar	-8 248	-7 269
Årets avskrivningar	-860	-979
Utgående avskrivningar	-9 108	-8 248
Redovisat värde	31 180	32 040

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 121	4 925
Nedlagda utgifter	355	196
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	5 476	5 121
Utgående redovisat värde	5 476	5 121

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes 2026-02-27

Stockholm 2026-03-20

Anette Scheibe Lorentzi
Ordförande

Johanna Magnusson
Ledamot

Thomas Andersson
Ledamot

Daniel Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-__ - __

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor