

# Årsredovisning

## Fastighets AB Charkuteristen

Organisationsnummer: 556745-4862  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Fastighets AB Charkuteristen skall bedriva fastighetsförvaltning. 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 Property Asset Management Sweden AB.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

##### *Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget*

Fastighets AB Charkuteristen, organisationsnummer 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.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 638	5 946	5 352	5 402
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 838	2 916	3 004	2 310
Balansomslutning (tkr)	38 397	38 983	38 455	36 627
Soliditet (%)	8,1	8,8	8,7	8,9
Totalt eget kapital (tkr)	3 116	3 428	3 350	3 272

## 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 balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>3 250</b>	<b>78</b>	<b>3 428</b>
Balanseras i ny räkning		78	-78	0
Årets resultat			-312	-312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>3 328</b>	<b>-312</b>	<b>3 116</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	3 326 982
Årets resultat	-311 606
<b>Summa</b>	<b>3 015 376</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	3 015 376
<b>Summa</b>	<b>3 015 376</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		5 638	5 946
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 638</b>	<b>5 946</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 930	-1 705
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 193	-1 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 123</b>	<b>-2 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 515</b>	<b>3 181</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-677	-265
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-677</b>	<b>-265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 838</b>	<b>2 916</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-2 120	-2 818
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 120</b>	<b>-2 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-282</b>	<b>98</b>
Skatt på årets resultat	3	-30	-20
<b>Årets resultat</b>		<b>-312</b>	<b>78</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 019	34 052
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 925	3 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 944</b>	<b>37 983</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 944</b>	<b>37 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		120	0
Övriga fordringar		157	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176	754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>453</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 397</b>	<b>38 983</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 328	3 250
Årets resultat		-312	78
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 016</b>	<b>3 328</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 116</b>	<b>3 428</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		257	228
<b>Summa avsättningar</b>		<b>257</b>	<b>228</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		109	83
Skulder till koncernföretag		34 215	32 948
Aktuella skatteskulder		186	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514	2 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 024</b>	<b>35 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 397</b>	<b>38 983</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skattelagar 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 framförallt 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 skatt 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
Fönster	50 år
Rör /Vs	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.

#### *Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventuelltillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.



## Not 2. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-673	0
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-4	-265
<b>Summa</b>	<b>-677</b>	<b>-265</b>

## Not 3. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	30	20
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>20</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-282	98
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-58	20
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	1	0
Effekt av koncernkvittning räntenetton	87	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

## Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 128	39 637
Inköp	160	491
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>40 288</b>	<b>40 128</b>
Ingående avskrivningar	-6 076	-5 016
Årets avskrivningar	-1 193	-1 060
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 269</b>	<b>-6 076</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>33 019</b>	<b>34 052</b>

**Not 5. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 931	2 577
Nedlagda utgifter	1 154	1 845
Omklassificeringar	-160	-491
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 925</b>	<b>3 931</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 925</b>	<b>3 931</b>

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Magnus Thulin  
Verkställande direktör

Thomas Andersson  
Ledamot

Johanna Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor