

## **Fastighets AB Charkuteristen kallas till sammanträde 1/2023**

**Tid** Tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30

**Plats** Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

### **Föredragningslista**

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av  
föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och  
suppleanter samt firmateckningsrätt**  
STEM 2023/14
- 5 Bokslut och årsredovisning 2022**  
STEM 2023/29
- 6 Förvaltningsrapport 2022 - Charkuteristen**  
*Sekretess*  
STEM 2023/71
- 7 Budget 2023 - Charkuteristen**  
STEM 2023/49
- 8 Affärsplan 2023 - Charkuteristen**  
*Sekretess*  
STEM 2023/60
- 9 Övrigt**

**Nr 5/2022**

**Protokoll fört vid styrelsemöte den 6 december 2022 i Fastighets AB  
Charkuteristen**

Justeras

Anette Scheibe Lorentzi

Johanna Magnusson

**Närvarande:**

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Ledamot	Johanna Magnusson
Tjänstgörande suppleant	Sidrah Schaider
Suppleant	Ingrid Storm
Övriga	Åsa Wigfeldt
	Anna Ullberg

**Plats:**

Stockholms Stadshus AB

**§1. Utseende av justeringspersoner**

Att jämte ordföranden Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs ledamoten Johanna Magnusson.

**§ 2. Anmälan av protokoll**

Anmälde protokoll från styrelsemöte den 29 september 2022.

### **§ 3. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt**

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-21.

Styrelsen beslutade följande:

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 7 november 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Johan Castwall
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Johan Castwall, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

### **§ 4. Översyn av arbetsordning för styrelsen och val av styrelsens sekreterare**

Förelåg tjänsteutlåtande 2022-11-24.

Styrelsen beslutade följande:

1. Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion godkänns
2. Anna Ullberg utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

### **§ 5. Övrigt**

Inga övriga frågor.

Vid protokollet:

Anna Ullberg





**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Val av styrelsens sekreterare, styrelseledamöter och suppleanter samt firmateckningsrätt**

### **Förslag till beslut**

Magnus Thulin utses till styrelsens sekreterare fram till det första ordinarie styrelsesammanträdet efter årsstämma 2023.

Antecknas till protokollet att kommunfullmäktige beslutat om fyllnadsval vid sammanträdet den 19 december 2022. Styrelsen får därmed följande sammansättning för tiden t.o.m. ordinarie årsstämma 2023:

Ordförande	Anette Scheibe Lorentzi
Vice ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Johanna Magnusson
Suppleant	Sidrah Schaider
	Ingrid Storm

Bolagets firma skall tecknas – förutom av styrelsen - av ordföranden Anette Scheibe Lorentzi, vice ordföranden Thomas Andersson, styrelseledamoten Johanna Magnusson, verkställande direktören Åsa Wigfeldt, och ekonomichefen Anna Ullberg, två i förening. Verkställande direktören äger rätt att generellt företräda bolaget utåt och teckna dess firma för löpande förvaltningsåtgärder.

Åsa Wigfeldt  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-22

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## **Bokslut och årsredovisning 2022**

### **Förslag till beslut**

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

### **Ärendet**

Bokslut för Fastighets AB Charkuteristen redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Åsa Wigfeldt  
VD

### **Bilagor**

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

**Fastighets AB Charkuteristen**  
**Org nr. 556745-4862**

<b>RESULTATRÄKNING (TKR)</b>	<b>UTFALL 2022</b>	<b>BUDGET 2022</b>	<b>AVVIKELSE 2022</b>	<b>PROGNOS 2022</b>	<b>UTFALL 2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	5 946	5 758	188	5 936	5 352
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>5 946</b>	<b>5 758</b>	<b>188</b>	<b>5 936</b>	<b>5 352</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-1 166	-985	-181	-1 114	-875
Administrativa kostnader	-311	-203	-108	-212	-214
Löpande underhåll	-83	-50	-33	-175	-39
Planerat underhåll	-144	-200	56	-129	-158
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-1 704</b>	<b>-1 438</b>	<b>-266</b>	<b>-1 630</b>	<b>-1 286</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-1 060</b>	<b>-860</b>	<b>-200</b>	<b>-1 060</b>	<b>-860</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>3 182</b>	<b>3 460</b>	<b>-278</b>	<b>3 246</b>	<b>3 206</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-265	-242	-23	-242	-201
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-265</b>	<b>-242</b>	<b>-23</b>	<b>-242</b>	<b>-201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 917</b>	<b>3 218</b>	<b>-301</b>	<b>3 004</b>	<b>3 005</b>
Koncernbidrag	-2 819	0	0	0	-2 907
Skatt	-20	-663	643	-619	-20
<b>Årets resultat</b>	<b>78</b>	<b>2 555</b>	<b>342</b>	<b>2 385</b>	<b>78</b>

*De 2 åtgärderna inom planerat underhåll:*

Kvarstående åtgärder EBAB-rapporten

29 tkr

Taksäkerhet

115 tkr

**Fastighets AB Charkuteristen**  
**Org nr 556745-4862**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Ägarförhållanden

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.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	5 946	5 352	5 402	3 045
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 916	3 004	2 310	-263
Balansomslutning	tkr	38 983	38 455	36 627	37 482

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående kapital 2021-01-01	100	3 172	3 272
Årets resultat	—	78	78
<b>Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>100</b>	<b>3 250</b>	<b>3 350</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	3 250	3 350
Årets resultat	—	78	78
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>3 328</b>	<b>3 428</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 249 309
Årets vinst	77 673
	<u>3 326 982</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	3 326 892
	<u>3 326 892</u>
kronor	

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 946	5 352
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		5 946	5 352
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 705	-1 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-1 060	-860
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-2 765	-2 147
<b>Rörelseresultat</b>		3 181	3 205
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-265	-201
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-265	-201
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 916	3 004
Bokslutsdispositioner	4	-2 818	-2 906
Skatt på årets resultat		-20	-20
<b>Årets vinst</b>		78	78

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	34 052	34 621
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 931	2 577
		<u>37 983</u>	<u>37 198</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 983</u>	<u>37 198</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		-	56
Övriga kortfristiga fordringar		246	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		754	989
		<u>1 000</u>	<u>1 257</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 000</u>	<u>1 257</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>38 983</u>	<u>38 455</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 250	3 172
Årets vinst		78	78
		3 328	3 250
<b>Summa eget kapital</b>		3 428	3 350
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		228	207
<b>Summa avsättningar</b>		228	207
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83	-
Skulder till koncernföretag		32 948	32 593
Aktuella skatteskulder		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 196	2 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		35 327	34 898
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		38 983	38 455



## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Åresredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisning (K3)

#### **Koncernförhållanden**

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.

#### **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.

#### **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 skatteinbetalningar 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **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.

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 är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

#### *Byggnader*

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år
<i>Hyresgäst Anpassningar</i>	Kontraktstid

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.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

**Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 637	39 637
Inköp	491	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 128	39 637
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 016	-4 156
Årets avskrivningar	-1 060	-860
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 076	-5 016
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 052</u>	<u>34 621</u>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-265	-201
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-265</u>	<u>-201</u>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnat koncernbidrag	-2 818	-2 906
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-2 818</u>	<u>-2 906</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	2 577	186
Under året nedlagda kostnader	1 845	2 391
Omföring till byggnad	-491	-
	<u>3 931</u>	<u>2 577</u>
Utgående nedlagda kostnader		

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Thomas Andersson  
Vice ordförande

Johanna Magnusson  
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt  
Verkställande direktör

Anette Scheibe Lorentzi  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

*Sekretess enligt 19:1 och 31:16 OSL*

**Handläggare**  
Fredrik Røjme  
Telefon: 08-50829918

**Till**  
Styrelsen

## Förvaltningsrapport 2022 - Charkuteristen

### Förslag till beslut

Föreliggande rapport läggs till handlingarna

### Ärendet

#### Isterbandet 6, Slakthusområdet

Bolaget förvärvade Isterbandet 6 våren 2014. Syftet var att skapa rådighet över den kommande stadsutvecklingen i Slakthusområdet. Fastigheten som omfattar ca 2 200 kvm uthyrbar lokalyta är i sin helhet uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen.



### Investeringar

*Beslutade av styrelsen under 2022*

Inga investeringar beslutade av styrelsen

*Investeringar – Beslutade av VD under 2022*

Konsultuppdrag transaktion om 645 tkr beställt från Öhrlings PWC  
(i enlighet med styrelsebeslut från 27 maj 2021)

Konsultuppdrag arkitektur om 800 tkr beställt från White Arkitekter  
(i enlighet med styrelsebeslut från 27 maj 2021)

## Teknisk förvaltning och byggprojekt

Fastighetens källare utsätts för fuktgenomträngningar, där orsaken är undermålig dränering. Fläktar har installerats för att ventilerar bort fukt som tillfällig åtgärd. Bolaget har tagit in sakkunnig expert för utlåtande huruvida om dränering behöver ske omgående eller kan avvakta kommande tillbyggnad av fastigheten. Rapporten framhävde kommande behov av att göra om dräneringen, men åtgärd ansågs inte akut. Bolaget har tagit bort organiska material i källaren samt åtgärdat att avloppsläckage som hade orsakat viss fuktgenomträngning.

Under året har taksäkerhet installerats på taket. Fastighetens hiss har besiktigats och upptagna anmärkningar har åtgärdats.

Bolaget har även utfört besiktning av fastighetens skyddsrum som är godkänt och iordningställbart inom 48 timmar.

## Uthyrning och hyresgäster

Bolaget för dialog med hyresgästen arbetsmarknadsförvaltningen om en möjlig förlängning av hyresavtalet fram till 2026, mot att hyresgästen avstår besittningsskyddet.

I dagsläget är hyresgästen tveksam till förlängning då de upplever att området är väldigt stökigt pga. av markarbeten i närområdet och att tillgängligheten till byggnaden är kraftigt påverkad.

Vid en kommande exploatering av fastigheten måste hyresgästen evakueras. Byggstart kan sannolikt ske tidigast 2028.

Under året har en mindre hyresgäst Anpassning utförs på hyresgästens önskemål. Anpassningen bekostas av hyresgästen genom tillägg som sträcker sig över återstående hyrestid.

## Målsättningar enligt affärsplan 2022

	Klart	Pågår	Ej påbörjad
Fullfölja detaljplanearbete för Isterbandet i Slakthusområdet etapp 3.		X	
Återkommande möten med hyresgästen för att fånga upp deras behov.	X		

Arbetet med ny detaljplan fortsätter under 2023.

### **Framtid och utveckling**

Bolaget deltar i arbetet med ny detaljplan för Slakthusområdet etapp 3. Bolaget har tagit fram ett förslag som syftar till att komplettera bebyggelsen i ett utökat kvarter med ny kontorsvolym upp till totalt cirka 7 000 kvm. Detaljplanen var på samråd i maj 2022 och förslaget blev väl mottaget av allmänhet och remissinstanser. Granskning av planen kommer att ske i juni 2023.

Bolaget har via PWC utrett lämplig tidplan för försäljning av bolaget. Pga av rådande marknadsläge bedöms det ske närmare byggstart som planeras till tidigast 2028.

Åsa Wigfeldt  
VD



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-27

**Handläggare**  
Anna Ullberg  
Telefon: 08-50829924

**Till**  
Styrelsen

## Budget 2023

### Förslag till beslut

Förslag till budget 2023 godkänns.

### Ärendet

Förslag till budget 2023 för Fastighets AB Charkuteristen redovisas i bilagd resultaträkning.

Åsa Wigfeldt  
VD

### Bilaga

Resultaträkning budget 2023

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-23

# Fastighets AB Charkuteristen

Org nr. 556745-4862

RESULTATRÄKNING (TKR)	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5 507	5 946	5 352
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>5 507</b>	<b>5 946</b>	<b>5 352</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	-1 271	-1 166	-875
Administrativa kostnader	-318	-311	-214
Löpande underhåll	-50	-83	-39
Planerat underhåll	-12	-144	-158
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-1 651</b>	<b>-1 704</b>	<b>-1 286</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-1 586</b>	<b>-1 060</b>	<b>-860</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 270</b>	<b>3 182</b>	<b>3 206</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-838	-265	-201
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-838</b>	<b>-265</b>	<b>-201</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>1 432</b>	<b>2 917</b>	<b>3 005</b>
Bokslutsdispositioner	0	-2 819	-2 907
Skatt	-295	-20	-20
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 137</b>	<b>78</b>	<b>78</b>

*Den enda åtgärden inom planerat underhåll:*

Utbyte belysningsarmatur till LED

12 tkr

*Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL*

**Handläggare**  
Fredrik Røjme  
Telefon: 08-50829918

**Till**  
Styrelsen

## Affärsplan 2023 - Charkuteristen

### Förslag till beslut

Affärsplan 2023 för Fastighets AB Charkuteristen godkänns

### Ärendet



### Fastighetsbeskrivning

Ägare: Fastighets AB Charkuteristen  
Org.nr: 556745-4862  
Byggår: 1905 (om- och tillbyggnadsår 2012)  
Förvärvsår: 2014  
LOA: 2 200 kvm  
Taxeringsvärde: 26,8 mnkr (2022)  
Marknadsvärde: 85 mnkr (2022)

### Allmän information

Kvarteret Isterbandet 6 ligger mellan Träskolevägen och Enskedevägen i direkt anslutning till Slakthusområdet. Större fastighetsägare inom området är Atrium Ljungberg, Corem (Globen shopping), SGA Fastigheter (arenorna), exploateringsnämnden (mark) samt Castellum (Bolidenplan och Slakthusområdet).

Det pågående stadsutvecklingsarbetet med "Söderstaden" och SL:s tunnelbaneutbyggnad kommer att stärka områdets position ytterligare.

Före 1950-talet hade Enskedevägen en annan sträckning och de låglänta delarna söder om Slakthusområdet brukades i huvudsak för odling. Först att bebyggas var Isterbandet 6, där det uppfördes en elnästation 1911. Från 1940-talet och framåt har fastigheten utvidgats genom tillbyggnader. Fastigheten är grön-klassad, vilket innebär att den har högt kulturhistoriskt värde.

Isterbandet 6 omfattar totalt ca 2 200 kvadratmeter kontor och fr.o.m. 2019-05-01 är den fullt uthyrd till arbetsmarknadsförvaltningen.

Ett detaljplaneförslag ska antas under 2023. Förslaget innebär att de tillbyggda, mer moderna delarna av byggnaden kan rivas och ge plats för ny utökad byggrätt.

### **Vision**

Den f.d. elnästationen med tillbyggnad utgör en profilfastighet i Söderstaden.

### **Affärsidé**

Hålla byggnaden uthyrd och inleda en försäljning av bolaget när ny detaljplan är antagen och möjlig byggstart ligger närmare i tiden.

### **Övergripande ekonomiskt läge**

Fastigheten är from 2019-05-01 fullt uthyrd. Arbetsmarknadsförvaltningen har tecknat ett femårigt avtal och har genom förhyrningen lyckats samla en handfull olika verksamheter under ett och samma tak.

I samband med hyresgäst Anpassningen för arbetsmarknadsförvaltningen åtgärdades även en del eftersatt underhåll, framförallt reparation av fogar i tegelfasad. Kvarstående identifierat underhållsbehov planeras de närmsta åren.

### **Övergripande tekniskt läge**

Under perioden januari t o m maj 2019 när byggnaden var outhyrd genomfördes en noggrann översyn av byggnadens underhållsbehov. Under hösten 2019 och 2020 har underhåll av fasad- och takarbeten

utförts samt utbyte av fläktar i ventilationsaggregaten och ny styrutrustning.

Klimatinstallationerna är överlag ålderstigna, men i funktionsdugligt skick. Ventilationen är ett FTX-system som är funktionellt för dagens verksamhet. Värmesystemet via radiatorer är dimensionerat för dagens verksamhet och uppkopplat mot nya styrsystemet. Fastigheten har idag ingen befintlig kyla, bortsett från någon enstaka eldriven AC-utrustning. Fastighetens avloppsstammar kan komma att behöva bytas ut på sikt. Även dräneringen kommer på sikt att behöva åtgärdas, för att få bukt med fuktinträngningar i källaren.

## **SWOT**

### Styrkor

- Funktionella kontorslokaler
- Parkering på tomt
- Bra en-tagar-fastighet
- Möjlig uppdelning av lokalerna i fastigheten
- Fullt uthyrd med långt hyresavtal

### Svagheter

- Delvis ålderstigen teknisk utrustning
- Viss osäkerhet kring framtida utveckling av fastigheten
- Makroläget är bra men mikroläget är inte optimalt idag sett till kommunikation, omgivning och trygghet

### Möjligheter

- Framtida tunnelbana i slakthusområdet och Hallvägens förlängning ger förbättrade kommunikationsförutsättningar
- Nytt detaljplaneförslag med utvecklingsmöjlighet
- Bra försäljnings-/bytesobjekt

### Hot

- Ombyggnation i området kan försämra framkomligheten och orsaka störning

## **Hyresläge**

Hyresnivåer för kontor i Johanneshov ligger i intervallet 1 750 – 2800/kvm enligt Komfast och information från diskussion med uthyrningsansvarig på Atrium Ljungberg (våren 2022).

Fastigheten är lokaliserad i borte delen av slakthusområdet från Stockholm och längre avstånd till kommunala förbindelser.



Vi anser att fastighetens hyresförutsättningar med nuvarande standard ligger i medel för området så runt ca 2 400 kr/kvm för kontor.

Med hänsyn till områdets låga vakanser, kommande stadsutveckling och den relativt låga nyproduktionen är det rimligt att anta en fortsatt god hyresutveckling i området.

### **Uthyrningsmarknad**

Uthyrningsmarknaden i Globen/Slakthusområdet är väldigt god. Intresset för den kommande stadsutvecklingen i Söderstaden har satt platsen på kartan på ett helt annat sätt än tidigare vilket också märks i ett ökat intresse från företag utanför det direkta upptagningsområdet samt i påtagligt höjda hyresnivåer.

Under hösten 2018 tillfördes området ytterligare 20 000 kvadratmeter kontorslokaler i och med att Fabeges nya kontorshus vid Nynäsvägen står klart för inflyttning. Andra kommande kontorsprojekt som planeras i området är SGAs Arenan 9 som beräknas omfatta 30 000-40 000 kvm.

### **Målsättning 2023**

- Bolaget avser fullfölja detaljplanearbetet för Isterbandet i Slakthusområdet etapp 3 under året och inväntar marknadsförutsättningar för en försäljning om ett par år.
- Återkommande möten med hyresgästen för att fånga upp deras behov.
- Åtgärda dräneringen.
- Försöka få till förlängning av hyresavtalet med ca 2 år, med avstående från besittningsskydd.

Åsa Wigfeldt  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2023-02-27