



Protokoll 1/2023

fört vid Fastighets AB Charkuteristens sammanträde tisdagen
den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB,
Stadshuset, 3 tr

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant
Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§5

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 5**Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/29

Beslut

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

Handlingar i ärendet

- 1111583 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1105218 Resultaträkning 2022
- 1109164 Årsredovisning 2022 ej sign

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

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	5 946	5 758	188	5 936	5 352
Summa rörelsens intäkter	5 946	5 758	188	5 936	5 352
Rörelsens kostnader					
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
Summa rörelsens kostnader	-1 704	-1 438	-266	-1 630	-1 286
Avskrivningar	-1 060	-860	-200	-1 060	-860
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	3 182	3 460	-278	3 246	3 206
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-265	-242	-23	-242	-201
Summa finansiella intäkter och kostnader	-265	-242	-23	-242	-201
Resultat efter finansiella poster	2 917	3 218	-301	3 004	3 005
Koncernbidrag	-2 819	0	0	0	-2 907
Skatt	-20	-663	643	-619	-20
Årets resultat	78	2 555	342	2 385	78

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
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	3 250	3 350
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	3 250	3 350
Årets resultat	—	78	78
Belopp vid årets utgång	100	3 328	3 428

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman 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	

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<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>
Summa anläggningstillgångar		<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>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 000</u>	<u>1 257</u>
Summa tillgångar		<u>38 983</u>	<u>38 455</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<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
Summa eget kapital		3 428	3 350
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		228	207
Summa avsättningar		228	207
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83	-
Skulder till koncernföretag		32 948	32 593
Aktuella skatteskulder		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 196	2 305
Summa kortfristiga skulder		35 327	34 898
Summa eget kapital och skulder		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>Hyresgästanpassningar</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

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09