

Fastighets AB Charkuteristen
Org nr 556745-4862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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.

Undertecknad VD i Fastighets AB Charkuteristen intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2022-05-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-05-23


Asa Wigfeldt

Fastighets AB Charkuteristen
Org nr 556745-4862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 följer noga händelseutvecklingen kring coronaviruset Covid-19. Till dags dato har inga betydande effekter noterats i verksamheten till följd av viruset.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	5 352	5 402	3 045	4 339
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 004	2 310	-263	1 878
Balansomslutning	tkr	38 455	36 627	37 482	34 274

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående kapital 2020-01-01	100	3 094	3 194
Årets resultat	—	78	78
Eget kapital 2020-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	3 172	3 272
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	3 172	3 272
Årets resultat	—	78	78
Belopp vid årets utgång	100	3 250	3 350

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 171 744
Årets vinst	77 565
	<u>3 249 309</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>3 249 309</u>
-----------------------	------------------

kronor

2022052511868

Resultaträkning	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		<u>5 352</u>	<u>5 402</u>
Summa rörelsens intäkter		5 352	5 402
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 287	-2 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	<u>-860</u>	<u>-826</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 147	-2 853
Rörelseresultat		3 205	2 549
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-201</u>	<u>-239</u>
Summa resultat från finansiella poster		-201	-239
Resultat efter finansiella poster		3 004	2 310
Bokslutsdispositioner		-2 906	-2 212
Skatt på årets resultat		<u>-20</u>	<u>-20</u>
Årets vinst		<u>78</u>	<u>78</u>

al

2022052511869

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	34 621	35 481
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>2 577</u>	<u>186</u>
		<u>37 198</u>	<u>35 667</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 198</u>	<u>35 667</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		56	56
Övriga kortfristiga fordringar		212	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>989</u>	<u>622</u>
		<u>1 257</u>	<u>960</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 257</u>	<u>960</u>
Summa tillgångar		<u>38 455</u>	<u>36 627</u>

<
AC

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 172	3 094
Årets vinst		78	78
		<u>3 250</u>	<u>3 172</u>
Summa eget kapital		<u>3 350</u>	<u>3 272</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		207	187
Summa avsättningar		<u>207</u>	<u>187</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	57
Skulder till koncernföretag		32 593	31 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 305	1 686
Summa kortfristiga skulder		<u>34 898</u>	<u>33 168</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 455</u>	<u>36 627</u>

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 utgör 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 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.

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 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.

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 framåttriktat.

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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 637	36 115
Årets aktivering	0	3 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 637	39 637
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 156	-3 330
Årets avskrivningar	-860	-826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 016	-4 156
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 621</u>	<u>35 481</u>

2022052511874

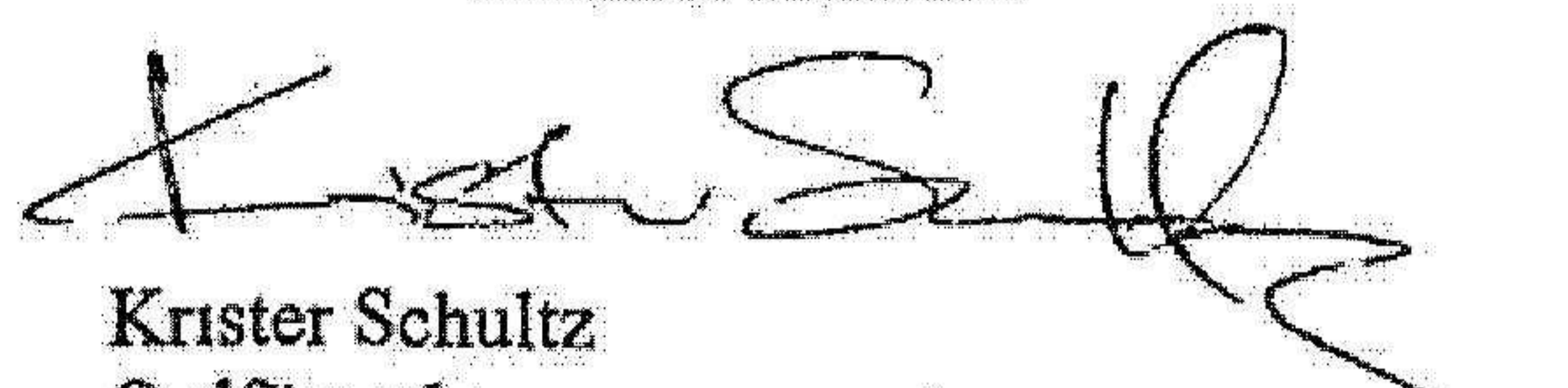
Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar


	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående nedlagda kostnader	186	3 405
Under året nedlagda kostnader	2 391	303
Omföring till byggnad	0	-3 522
Utgående nedlagda kostnader	<u>2 577</u>	<u>186</u>

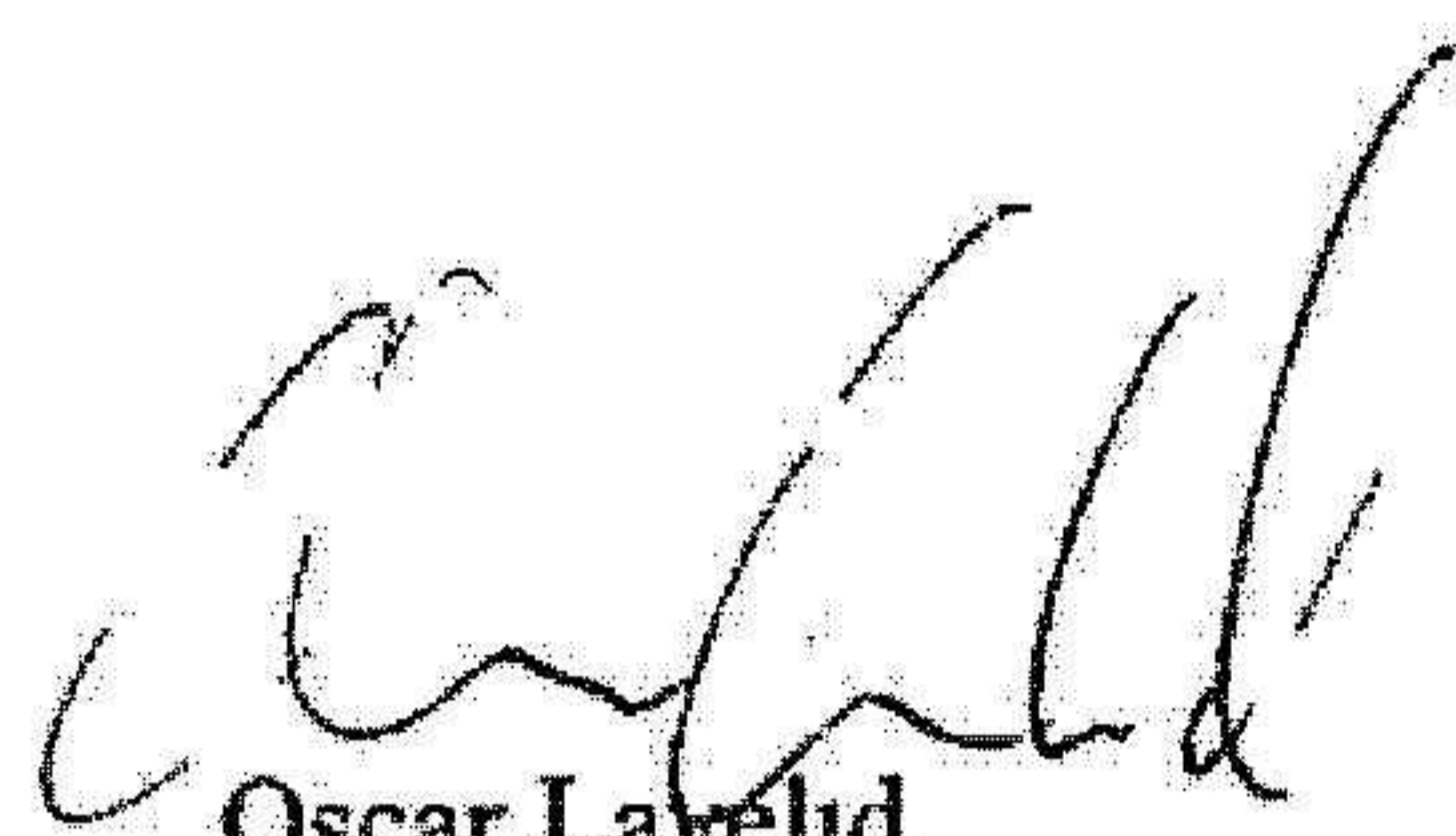
Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

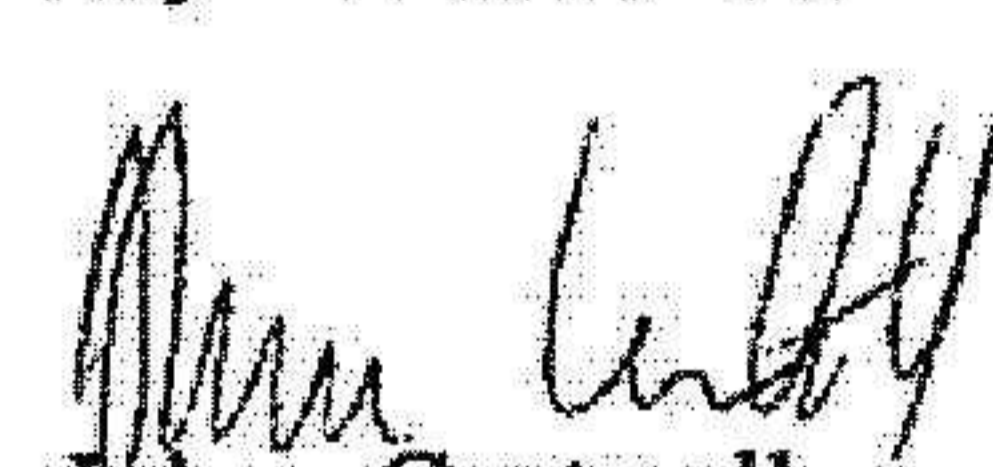
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2022-03-08

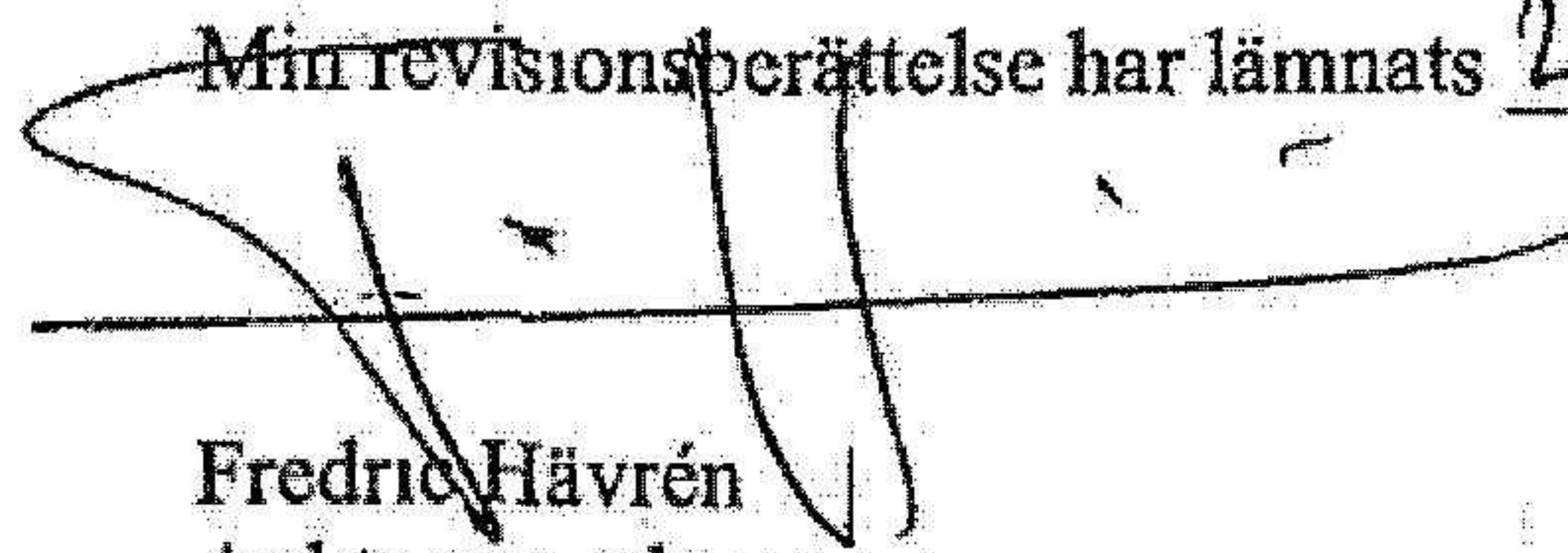

Krister Schultz
Ordförande

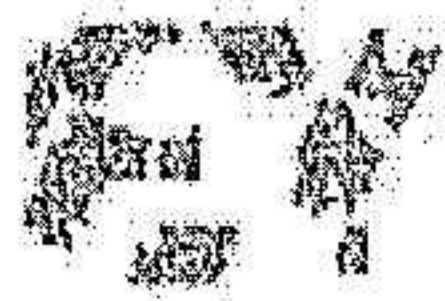

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör


Oscar Lavelid
Styrelseledamot


Johan Castwall
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-09


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Bülching a Hette
Wulping o.d

2022052511875

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Charkuteristen, org nr 556745-4862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Charkuteristen för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Charkuteristens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Charkuteristen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



building a better
our world

2022052511876

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Charkuteristen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Charkuteristen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor