

**Årsredovisning**  
för  
**Charlottenbergs Fastighets AB**  
556611-3782

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-24.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Johan Orvelin, Styrelseledamot  
2025-06-26

Styrelsen för Charlottenbergs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar fastighetsförvaltning. Bolaget äger och förvaltar ett antal bostadsrätter som utgör lagertillgångar.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Fastigheter AB 556750-9608 som i sin tur ägs av Orvelin Group Holding AB 559045-2115, med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ägarförändring har skett under året, se ny ägare ovan. En fusion av koncernbolaget Ö&A Fastigheter AB har genomförts. Fastigheter och mark har köpts in från andra bolag i koncernen. Detta har genomförts för att samla vårt långsiktiga fastighetsbestånd i en mera renodlad bolagsstruktur. En bostadsrätt har avyttrats och en nedskrivning av en bostadsrätt har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 914	2 005	1 811	1 622	1 448
Resultat efter finansiella poster	-4 203	135	90	301	57
Balansomslutning	45 905	12 068	11 708	12 506	12 697
Soliditet (%)	0,6	3,5	3,0	3,6	4,0
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	5,1	2,6	3,3	1,1
Avkastning på eget kap. (%)	neg	32,1	25,4	66,6	11,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	234 377	64 664	<b>419 041</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			64 664	-64 664	<b>0</b>
Fusionsresultat			-1 085 504		<b>-1 085 504</b>
Årets resultat				946 983	<b>946 983</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>-786 463</b>	<b>946 983</b>	<b>280 520</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	299 041
Fusionsresultat	-1 085 504
årets vinst	946 983
	<b>160 520</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	160 520
	<b>160 520</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning		5 914 209	2 004 638
Övriga rörelseintäkter		0	145 359
		<b>5 914 209</b>	<b>2 149 997</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Lagerförändring		-6 095 000	0
Fastighetskostnader		-1 482 895	-1 079 896
Övriga externa kostnader		-774 022	-153 672
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-364 056	-298 536
		<b>-8 715 973</b>	<b>-1 532 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 801 764</b>	<b>617 893</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 904	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 405 452	-483 369
		<b>-1 401 548</b>	<b>-483 224</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 203 312</b>	<b>134 669</b>
Bokslutsdispositioner		5 520 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 316 688</b>	<b>134 669</b>
Skatt på årets resultat		-369 705	-70 005
<b>Årets resultat</b>		<b>946 983</b>	<b>64 664</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	16 791 494	10 126 696
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	458 094	440 000
		<b>17 249 588</b>	<b>10 566 696</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar		682 517	704 946
		<b>682 517</b>	<b>704 946</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 932 105</b>	<b>11 271 642</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Lager	5	18 790 000	0
		<b>18 790 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		597 158	34 844
Fordringar hos koncernföretag		8 389 026	0
Övriga kortfristiga fordringar		83 604	52 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 686	4 057
		<b>9 139 474</b>	<b>91 057</b>
<i>Kassa och bank</i>		43 688	705 603
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 973 162</b>	<b>796 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 905 267</b>	<b>12 068 302</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-786 463	234 377
Årets resultat		946 983	64 664
		<b>160 520</b>	<b>299 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>280 520</b>	<b>419 041</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	23 777 083	1 282 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 777 083</b>	<b>1 282 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6	1 262 500	900 000
Förskott från kunder		0	287 165
Leverantörsskulder		186 427	129 448
Skulder till koncernföretag		19 079 882	8 880 558
Aktuella skatteskulder		393 319	54 270
Övriga kortfristiga skulder		105 884	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		819 652	115 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 847 664</b>	<b>10 367 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 905 267</b>	<b>12 068 302</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader i bokfört och skattemässigt värde på byggnader och mark. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Nedskrivningsprövning görs i samband med årsbokslut.

Följande avskrivningstider tillämpas:  
**Byggnader**

Stommar	100 år
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.  
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Likvida medel**

Moderbolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Bolaget klassificerar dessa som en skuld i balansräkningen.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 120 923	353 011
Övriga räntekostnader	284 529	130 358
	<b>1 405 452</b>	<b>483 369</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Inköp	9 897 881	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 214 040	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 801 179</b>	<b>21 117 338</b>
Ingående avskrivningar	-7 790 642	-7 492 106
Försäljningar/utrangeringar	345 014	0
Årets avskrivningar	-364 056	-298 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 809 684</b>	<b>-7 790 642</b>
Ingående nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 200 000</b>	<b>-3 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 791 495</b>	<b>10 126 696</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	16 791 495	10 126 696
Verkligt värde	23 500 000	21 000 000
Bokfört värde byggnader	13 716 702	8 503 478
Bokfört värde mark & markanläggningar	3 074 793	1 623 218
	<b>16 791 495</b>	<b>10 126 696</b>

#### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	440 000	0
Inköp	18 094	440 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>458 094</b>	<b>440 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>458 094</b>	<b>440 000</b>

#### Not 5 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätter Brf Södra Hamnen i Strömstad	30 120 972	0
Nedskrivning	-11 330 972	0
<b></b>	<b>18 790 000</b>	<b>0</b>

Tillkommit vid fusion.

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 727 084	0
<b></b>	<b>18 727 084</b>	<b>0</b>

Tillkommit vid fusion.

#### Not 7 Fusion

##### Ö & A Fastigheter i Strömstad AB

Under året har Ö & A Fastigheter i Strömstad AB med organisationsnummer 556776-1480 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Ö & A Fastigheter i Strömstad AB per fusionsdagen 2024-12-17 framgår nedan.

	<b>Belopp per 2024-12-17</b>
Nettoomsättning	3 090 047
Rörelseresultat	-637 118
Omsättningstillgångar	22 546 120
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 546 120</b>
Skulder	-23 183 238
<b>Summa skulder</b>	<b>-23 183 238</b>

#### Not 8 Eventualförpliktelser

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 250 000	11 550 000
	<b>25 250 000</b>	<b>11 550 000</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 2025-06-17

*Johan Orvelin*  
Johan Orvelin