

Årsredovisning
för
Charlottenbergs Fastighets AB
556611-3782

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Charlottenbergs Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad

28/4-2023

Johan Orvelin

Årsredovisning
för
Charlottenbergs Fastighets AB
556611-3782

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Charlottenbergs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 och bedrivs i Charlottenberg.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Ägarförhållanden

Charlottenbergs Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till 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

Inget anmärkningsvärt.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 811	1 622	1 448	1 610	864
Resultat efter finansiella poster	90	301	57	-197	-662
Balansomslutning	11 708	12 506	12 697	13 727	13 728
Soliditet (%)	3,0	3,6	4,0	4,1	3,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	3,3	1,1	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	25,4	66,6	11,2	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	388 380	-56 470	451 910
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-56 470	56 470	0
Årets resultat				-97 533	-97 533
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	331 910	-97 533	354 377

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	331 910
årets förlust	-97 533
	234 377

disponeras så att	
i ny räkning överföres	234 377
	234 377

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Nettoomsättning

1 811 149
1 811 149

1 621 540
1 621 540

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-911 996

-794 596

Övriga externa kostnader

-138 942

40 531

Av- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

3

-454 579

-454 579

-1 505 517

-1 208 644

Rörelseresultat

305 632

412 896

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 119

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-218 813

-111 895

-215 694

-111 895

Resultat efter finansiella poster

89 938

301 001

Bokslutsdispositioner

-200 000

-370 000

Resultat före skatt

-110 062

-68 999

Skatt på årets resultat

12 529

12 529

Årets resultat

-97 533

-56 470

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

10 425 232

10 879 811

10 425 232

10 879 811

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

724 278

711 749

724 278

711 749

Summa anläggningstillgångar

11 149 510

11 591 560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

443 096

Övriga kortfristiga fordringar

6 899

21 839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 205

105 440

70 104

570 375

Kassa och bank

488 512

344 538

Summa omsättningstillgångar

558 616

914 913

SUMMA TILLGÅNGAR

11 708 126

12 506 473

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

331 910

388 380

Årets resultat

-97 533

-56 470

234 377

331 910

Summa eget kapital

354 377

451 910

Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

2 181 500

3 233 500

Summa långfristiga skulder

2 181 500

3 233 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

4

1 052 000

1 352 000

Förskott från kunder

306 778

259 897

Leverantörsskulder

2 566

279 281

Skulder till koncernföretag

7 648 475

6 710 910

Aktuella skatteskulder

20 689

35 569

Övriga kortfristiga skulder

79 252

141 357

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 489

42 049

Summa kortfristiga skulder

9 172 249

8 821 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 708 126

12 506 473

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter

Hyresintäkter 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgäst Anpassningar	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.

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.

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).

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	123 283	31 267
Övriga räntekostnader	92 411	80 629
	215 694	111 896

Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 117 338	21 117 338
Ingående avskrivningar	-7 037 527	-6 582 947
Årets avskrivningar	-454 579	-454 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 492 106	-7 037 527
Ingående nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 200 000	-3 200 000
Utgående redovisat värde	10 425 232	10 879 811
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	10 425 232	10 879 811
Verkligt värde	21 000 000	22 600 000
Bokfört värde byggnader	8 791 358	9 233 905
Bokfört värde mark & markanläggningar	1 633 874	1 645 906
	10 425 232	10 879 811

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 550 000	15 550 000
	15 550 000	15 550 000

2023051100137

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser.

Not 7 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

0
0

0
0

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

Strömstad

28/4-23

Johan Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Price WaterhouseCoopers AB

28/4-23

Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Charlottenbergs Fastighets AB, org.nr 556611-3782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Charlottenbergs Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Charlottenbergs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Charlottenbergs Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Charlottenbergs Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Charlottenbergs Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Charlottenbergs Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 28 april 2023

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor