

2025071720492

Årsredovisning för

# Charlottenlunds Fastigheter AB

556976-3286

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Charlottenlunds Fastigheter AB, 556976-3286, med säte i Lindsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheterna Lindsberg Lindsby 5:1 och 5:5.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till P J Fastigheter i Lindsberg AB, org nr 559374-6893 med säte i Lindsberg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har slutfört en om- & tillbyggnad av Lindsby 5:5 för en ny hyresgäst med kontrakt på 10 år fr o m 20250301. En ny mindre om- & tillbyggnad har påbörjats av Lindsby 5:5 för en befintlig hyresgäst men större yta och förlängt kontrakt from 202509 och 10 år.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	5 116 662	4 732 790	4 094 377	3 088 248
Resultat efter finansiella poster	15 159	-1 331 426	-908 597	-623 108
Soliditet, %	0	0	0	0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	44 794
Disposition enl årsstämmobeslut		
Årets resultat		15 159
Vid årets slut	50 000	59 953

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 59 953, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	44 794
årets resultat	15 159
Totalt	59 953
disponeras för	
balanseras i ny räkning	59 953
Summa	59 953

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-05-01- 2025-04-30	2023-05-01- 2024-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 116 662	4 732 790
Övriga rörelseintäkter		30 870	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 147 532</b>	<b>4 732 790</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	-14 082
Övriga externa kostnader		-1 992 744	-2 200 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 031 912	-1 594 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 024 656</b>	<b>-3 808 812</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 122 876</b>	<b>923 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	658
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 108 218	-2 256 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 107 717</b>	<b>-2 255 404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 159</b>	<b>-1 331 426</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 159</b>	<b>-1 331 426</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>15 159</b>	<b>-1 331 426</b>

2025071720494

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-04-30	2024-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	49 621 586	43 350 559
Inventarier, verktyg och installationer	5	148 800	600 948
Summa materiella anläggningstillgångar		49 770 386	43 951 507
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 770 386</b>	<b>43 951 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	29 104
Övriga fordringar		222 858	242 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 718	59 467
Summa kortfristiga fordringar		482 576	330 843
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		736 122	4 576 972
Summa kassa och bank		736 122	4 576 972
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 218 698</b>	<b>4 907 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 989 084</b>	<b>48 859 322</b>

2025071720495

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		44 794	1 376 220
Årets resultat		15 159	-1 331 426
Summa fritt eget kapital		59 953	44 794
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 953</b>	<b>94 794</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 772 628	38 559 564
Summa långfristiga skulder		37 772 628	38 559 564
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	786 936	786 936
Leverantörsskulder		80 714	54 834
Skulder till koncernföretag		11 634 301	8 540 544
Övriga skulder		-	12 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 552	810 560
Summa kortfristiga skulder		13 106 503	10 204 964
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 989 084</b>	<b>48 859 322</b>

2025071720496

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-05-01- 2025-04-30	2023-05-01- 2024-04-30
Räntekostnader, övriga	-2 108 218	-2 256 062
<b>Summa</b>	<b>-2 108 218</b>	<b>-2 256 062</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	47 163 074	46 099 945
-Nyanskaffningar	7 179 921	1 063 129
	<u>54 342 995</u>	<u>47 163 074</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-3 812 515	-2 931 336
-Årets avskrivning enligt plan	-908 894	-881 179
	<u>-4 721 409</u>	<u>-3 812 515</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 621 586</b>	<b>43 350 559</b>

Av årets anskaffning utgör nedlagda kostnader på om- & tillbyggnad befintlig hyresgäst ca 678 tkr. Ingen avskrivning görs förrän kontraktstiden börjar 20250901.

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	2 239 950	2 169 932
-Nyanskaffningar	-	70 018
-Avyttringar och utrangeringar	-1 451 837	-
Vid årets slut	<u>788 113</u>	<u>2 239 950</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 639 002	-925 617
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 122 707	-
-Nedskrivning	-	-300 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-123 018	-413 385
Vid årets slut	<u>-639 313</u>	<u>-1 639 002</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>148 800</b>	<b>600 948</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</b>	<b>34 624 884</b>	<b>35 411 820</b>
	<u>34 624 884</u>	<u>35 411 820</u>

2025071720498

Penneo dokumentnyckel: BT56H-XQ01J-2CTY6-5XD8D-J7MPU-2029G

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Företagsinteckning	340 000	340 000
Fastighetsinteckning	39 350 000	39 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 690 000</b>	<b>39 690 000</b>

### Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

## Underskrifter

Lindesberg enligt digital signatur

Per Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

2025071720499

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PER ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: aa5efc37ab7d89[...]19bc155261426

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-24 13:19:42 UTC



## CECILIA KVIST

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 06533c6dc3687a[...]ed3f4ba5762e7

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-24 13:38:22 UTC



2025071720500

Penneo dokumentnyckel: BT56H-XQ01J-2CTY6-5XD8D-J7MPU-2029G

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Charlottenlunds Fastigheter AB, 556976-3286, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen, som är digitalt signerad, överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lindesberg 2025-06-26

  
Per Eriksson

2025071720501

# Revisionsberättelse

Vidmeras

Till bolagsstämman i Charlottenlunds Fastigheter AB, org. nr 556976-3286

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Charlottenlunds Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Charlottenlunds Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Charlottenlunds Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 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 den 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. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risken 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Charlottenlunds Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Charlottenlunds Fastigheter AB 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 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

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 styrelseledamoten 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och 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.

Västerås det datum som framgår av min elektroniska signatur

Västerås

Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ndimems  
Ann Wiberg

2025071720504

**CECILIA KVIST**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 06533c6dc3687a[...]ed3f4ba5762e7

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-24 13:37:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.