

# Årsredovisning

för

## Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag

556354-0060

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 januari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Katrineholm den 23 januari 2026



Rune Tegelstaden

# Årsredovisning

för

## Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag

556354-0060

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Katrineholm.

Bolaget är helägt dotterbolag till Tegelstaden Bygg AB, orgnr 556347-6398, med säte i Katrineholm.

Företaget har sitt säte i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	4 387	3 999	3 928	2 821
Resultat efter finansiella poster	1 921	839	1 156	1 553
Soliditet (%)	63,8	61,9	60,0	61,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	19 386 191	1 009 342	20 515 533
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 009 342	-1 009 342	0
Årets resultat				1 759 344	1 759 344
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	20 395 533	1 759 344	22 274 877

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 395 533
årets vinst	1 759 344
	22 154 877

disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 154 877
	22 154 877

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 386 928	3 998 617
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 386 928</b>	<b>3 998 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 122 712	-2 757 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 066	-122 066
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 244 778</b>	<b>-2 880 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 142 150</b>	<b>1 118 566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	293 982	391 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 709	-670 790
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 727</b>	<b>-278 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 921 423</b>	<b>839 763</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		208 000	352 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>208 000</b>	<b>352 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 129 423</b>	<b>1 191 763</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-370 079	-182 421
<b>Årets resultat</b>		<b>1 759 344</b>	<b>1 009 342</b>

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

22 824 313

22 696 379

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**22 824 313**

**22 696 379**

**Summa anläggningstillgångar**

**22 824 313**

**22 696 379**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6 742 404

6 297 909

Övriga fordringar

121 295

243 139

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 120

85 429

**Summa kortfristiga fordringar**

**6 931 819**

**6 626 477**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 427 393

5 385 104

**Summa kassa och bank**

**6 427 393**

**5 385 104**

**Summa omsättningstillgångar**

**13 359 212**

**12 011 581**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 183 525**

**34 707 960**

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

20 395 533

19 386 191

Årets resultat

1 759 344

1 009 342

**Summa fritt eget kapital**

**22 154 877**

**20 395 533**

**Summa eget kapital**

**22 274 877**

**20 515 533**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 009 095

1 217 095

**Summa obeskattade reserver**

**1 009 095**

**1 217 095**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

11 751 923

12 037 883

**Summa långfristiga skulder**

**11 751 923**

**12 037 883**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

240 000

245 000

Leverantörsskulder

0

8 173

Skulder till koncernföretag

91 500

30 250

Skatteskulder

100 878

0

Övriga skulder

335 432

292 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

379 820

361 996

**Summa kortfristiga skulder**

**1 147 630**

**937 449**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**36 183 525**

**34 707 960**



**Not 4 Långfristiga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Förfaller senare än 5 år	10 791 923	11 057 883
	10 791 923	11 057 883

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	21 869 250	22 173 250
	21 869 250	22 173 250

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

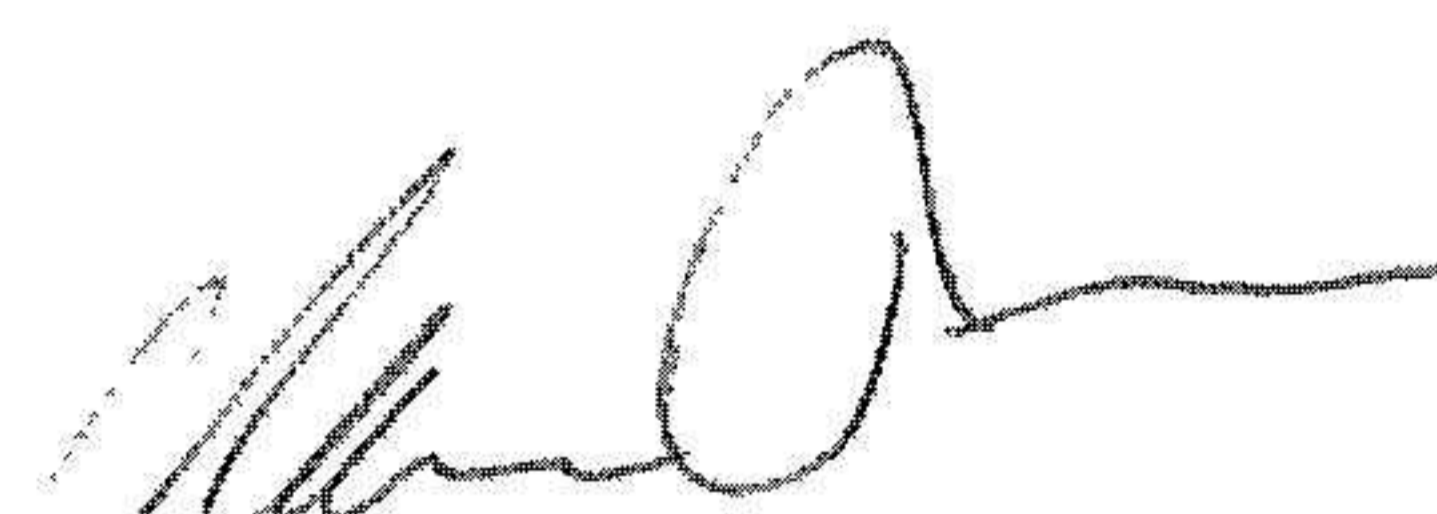
Bolaget är helägt dotterbolag till Tegelstaden Bygg AB, orgnr 556347-6398, med säte i Katrineholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av Tegelstaden Holding AB, orgnr 559103-0670, med säte i Katrineholm.

Årsredovisningen beslutades den 23 januari 2026

Katrineholm



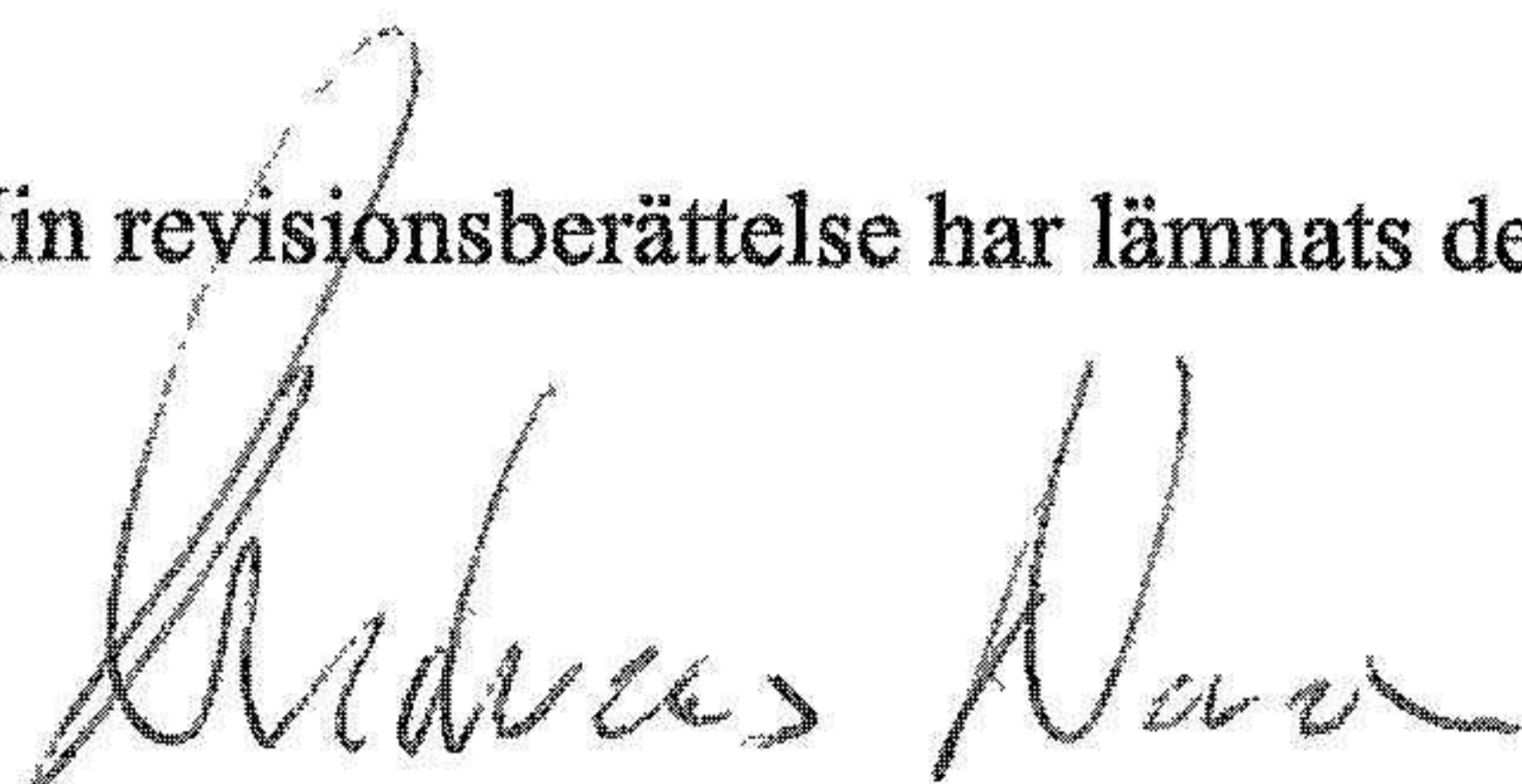
Rune Tegelstaden  
Ordförande  
2026-01-23



Mats Tegelstaden

2026-01-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 januari 2026



Andreas Noren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag

Org.nr. 556354 - 0060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolags finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag 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 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 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 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 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. 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 Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Chatrine Fastigheter 2 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

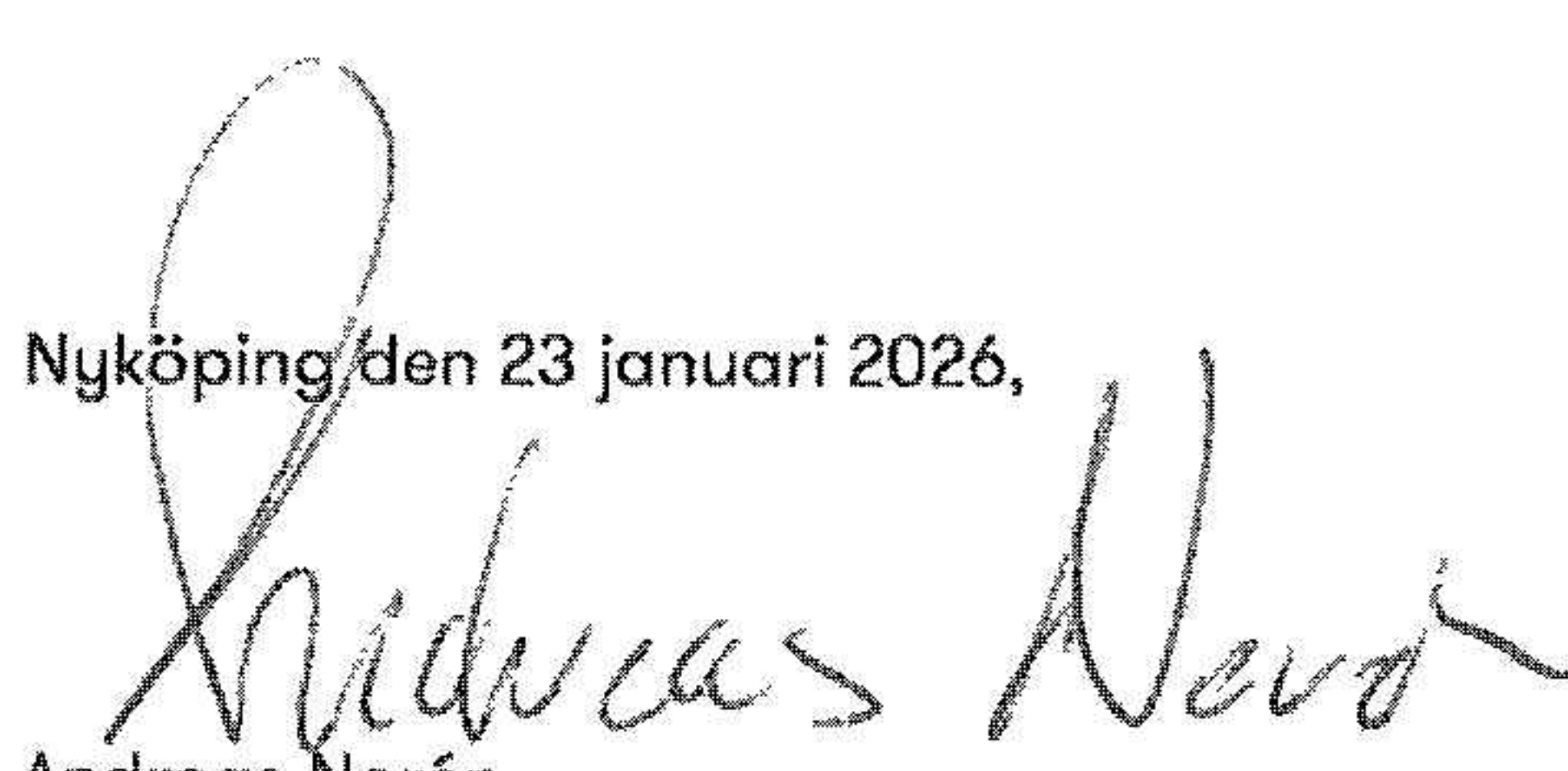
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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.

Nyköping den 23 januari 2026,



Andreas Norén

Auktoriserad revisor

### 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 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 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.