

# ÅRSREDOVISNING

för

## CHAB Fastighet Aktiebolag

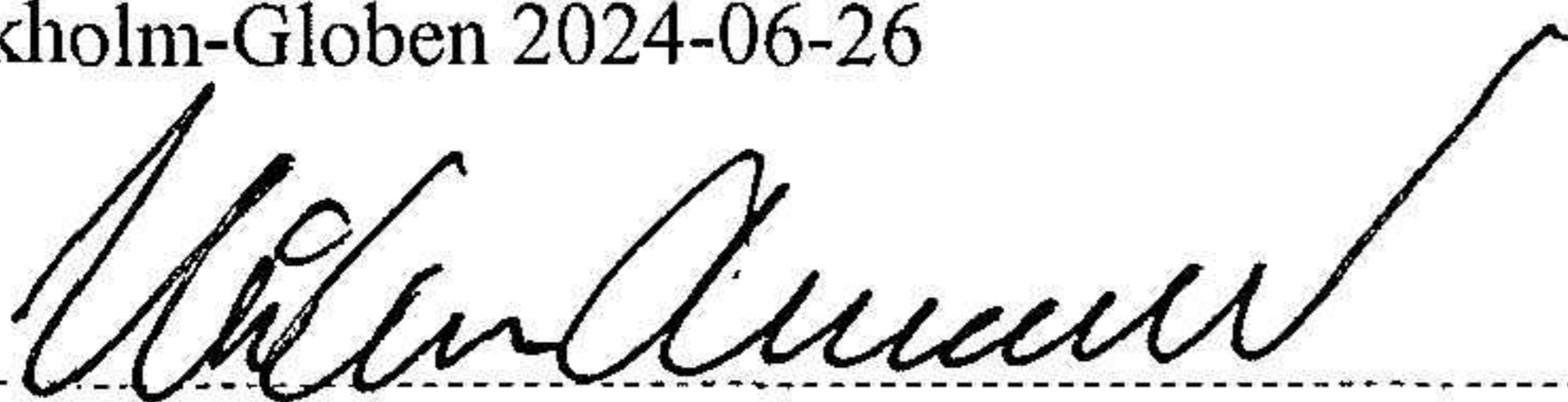
Org.nr. 556859-4831

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 3    |
| - balansräkning          | 4    |
| - noter                  | 6    |
| - underskrifter          | 7    |

Undertecknad styrelseledamot i CHAB Fastighet Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm-Globen 2024-06-26

  
-----  
Håkan Albrecht

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Stockholm

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En storm i början av året tog tag i förrådstältet och flyttade det cirka 10 meter in i skogen vilket ledde till ställningstagandet att bygga ett garage med ett mindre övernattningsrum med toa. Efter planering påbörjades garaget i september och färdigställdes i februari 2024 med undantag för vvs och el. Garaget är anmäld till försäkringsbolaget och ingår i gårdsförsäkringen. I och med arbetena med garaget har reparationen av sjöboden skjutits upp preliminärt till hösten 2024. Under hösten 2023 påbörjades planering av en större gallring på huvudskiftet av i första hand massaved men också sågtimmer samt i begränsad omfattning granbarredrabbad gran. Gallringen genomfördes i februari/mars 2024 av Mellanskog men ekonomiskt resultat föreligger ännu inte. Fortfarande väntar en begränsad mängd massaved på att hämtas.

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2023     | 2022     | 2021     | 2020    |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| Nettoomsättning                   | 22 003   | 134 684  | 40 979   | 69 421  |
| Resultat efter finansiella poster | -227 612 | -132 399 | -151 569 | 166 770 |
| Soliditet (%)                     | 71,53    | 78,52    | 80,83    | 91,74   |

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

|                         | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000       | 4 652 983           | -132 399       | 4 570 584          |
| Balanseras i ny räkning |              | -132 399            | 132 399        | 0                  |
| Årets resultat          |              |                     | -227 612       | -227 612           |
| Belopp vid årets utgång | 50 000       | 4 520 584           | -227 612       | 4 342 972          |

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 520 584        |
| Årets resultat      | -227 612         |
|                     | <u>4 292 972</u> |

Förslag till disposition:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>4 292 972</u> |
|                         | 4 292 972        |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

## RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 22 003                   | 134 684                  |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 20 402                   | 8 929                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <u>42 405</u>            | <u>143 613</u>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -84 151                  | -127 434                 |
| Personalkostnader   | 2   | 0                        | 0                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -115 662                 | -96 660                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <u>-199 813</u>          | <u>-224 094</u>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | -157 408                 | -80 481                  |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 634                      | 121                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -70 838                  | -52 039                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <u>-70 204</u>           | <u>-51 918</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -227 612                 | -132 399                 |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | -227 612                 | -132 399                 |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>-227 612</u>          | <u>-132 399</u>          |

2024080213257

M

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

5 856 552

5 572 001

Inventarier, verktyg och installationer

4

81 680

101 840

**Summa materiella anläggningstillgångar**

5 938 232

5 673 841

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

83

83

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

83

83

**Summa anläggningstillgångar**

5 938 315

5 673 924

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

125 732

64 190

**Summa kortfristiga fordringar**

125 732

64 190

**Kassa och bank**

Kassa och bank

7 247

82 645

**Summa kassa och bank**

7 247

82 645

**Summa omsättningstillgångar**

132 979

146 835

**SUMMA TILLGÅNGAR**

6 071 294

5 820 759

*W*

2024080213258

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

**Kortfristiga skulder**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 50 000           | 50 000           |
|  | <u>50 000</u>    | <u>50 000</u>    |
|  |                  |                  |
|  | 4 520 584        | 4 652 983        |
|  | <u>-227 612</u>  | <u>-132 399</u>  |
|  | 4 292 972        | 4 520 584        |
|  |                  |                  |
|  | 4 342 972        | 4 570 584        |
|  |                  |                  |
|  | 5                |                  |
|  | 1 708 282        | 1 230 135        |
|  | <u>1 708 282</u> | <u>1 230 135</u> |
|  |                  |                  |
|  | 20 040           | 20 040           |
|  | <u>20 040</u>    | <u>20 040</u>    |
|  |                  |                  |
|  | <b>6 071 294</b> | <b>5 820 759</b> |

*M*

2024080213259

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Immateriella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5

Ingen avskrivning har dock verkställts på bolagets fastighet då den är taxerad som obegyggd jordbruksfastighet.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2023 2022

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

0,00

0,00

### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

5 802 972

5 802 972

Inköp

380 053

0

Utgående anskaffningsvärden

6 183 025

5 802 972

Årets avskrivningar

-95 502

-76 500

Redovisat värde

5 856 552

5 572 001

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Norrvreta 1:1. Totalt taxeringsvärde för jordbruksfastigheten är 4 306 000. Inget taxeringsvärde för byggnad är ännu fastställt.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

338 915

238 115

Inköp

0

100 800

Utgående anskaffningsvärden

338 915

338 915

Årets avskrivningar

-20 160

-20 160

Redovisat värde

81 680

101 840

*M*

### Övriga noter

**NOTER**

**Not 5 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm-Globen

2024-06-24



Håkan Albrecht

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2024.



Birger Nordmark

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

2024080213261



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i CHAB Fastighet Aktiefbolag  
Org.nr. 556859-4831

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för CHAB Fastighet Aktiefbolag för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CHAB Fastighet Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till CHAB Fastighet Aktiefbolag 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 CHAB Fastighet Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till CHAB Fastighet 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.

### *Revisorers 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 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 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.

Stockholm den 24 juni 2024

Birger Nordmark

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: