

2023050310974

Årsredovisning för  
**Charlottes Fastigheter AB**  
559000-0153

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Charlottes Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-02-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Umeå 2023-02-08



Charlotte Nilsson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Charlottes Fastigheter AB, 559000-0153, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2015-01-02 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning.

Bolaget har inga anställda eller personalkostnader.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	542 654	606 144	591 086	469 641
Resultat efter finansiella poster	-127 431	-73 946	39 106	-92 473
Soliditet, %	6	11	12	11

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	300 000		1 375
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-137 431
<b>Vid årets slut</b>	<b>300 000</b>		<b>-136 056</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 523 000 kr (523 000 kr).

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -136 056 kronor, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	1 375
årets resultat	-137 431
Totalt	-136 056
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-136 056
Summa	-136 056

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		542 654	606 144
Övriga rörelseintäkter		223 321	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>765 975</u>	<u>606 144</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-783 409	-598 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-33 752	-45 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-817 161</u>	<u>-643 893</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-51 186</u>	<u>-37 749</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 224	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 469	-36 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-76 245</u>	<u>-36 197</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-127 431</u>	<u>-73 946</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-10 000	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-10 000</u>	<u>-</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-137 431</u>	<u>-73 946</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Arets resultat</b>		<u>-137 431</u>	<u>-73 946</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	1 967 822	2 644 768
Summa materiella anläggningstillgångar		1 967 822	2 644 768
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	50 000	50 000
Andra långfristiga fordringar		550 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		600 000	100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 567 822</b>	<b>2 744 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 224	-
Övriga fordringar		25 625	23 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 071	15 106
Summa kortfristiga fordringar		31 920	38 229
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		334 587	43 367
Summa kassa och bank		334 587	43 367
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>366 507</b>	<b>81 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 934 329</b>	<b>2 826 364</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (0 aktier)		300 000	300 000
Summa bundet eget kapital		300 000	300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 375	75 321
Årets resultat		-137 431	-73 946
Summa fritt eget kapital		-136 056	1 375
<b>Summa eget kapital</b>		<b>163 944</b>	<b>301 375</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder	4	2 567 500	1 413 250
Summa långfristiga skulder		2 567 500	1 413 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		54 145	-
Skulder till koncernföretag		22 250	27 250
Skatteskulder		8 016	7 710
Övriga skulder		95 960	1 038 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 514	38 555
Summa kortfristiga skulder		202 885	1 111 739
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 934 329</b>	<b>2 826 364</b>

## 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 och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

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

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 833 003	2 833 003
-Nyanskaffningar	33 485	
-Avyttringar och utrangeringar	-747 313	
	<u>2 119 175</u>	<u>2 833 003</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-188 235	-142 943
-Avyttringar och utrangeringar	70 634	
-Årets avskrivning enligt plan	-33 752	-45 292
	<u>-151 353</u>	<u>-188 235</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 967 822</b>	<b>2 644 768</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### **Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Charlottes Solutions AB, 559135-2017, Umeå	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

### Not 4 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 917 500	1 233 250
	<b>1 917 500</b>	<b>1 233 250</b>

### Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### **Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 600 000	1 150 000
Övriga ställda panter och säkerheter		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 600 000</b>	<b>1 150 000</b>

#### **Eventualförpliktelser**

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

## Underskrifter

Umeå 2023-02-08



Charlotte Nilsson  
Styrelseordförande



Tommy Modin



Mathias Andersson



Björn Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2023



Peter Borwin  
Godkänd revisor

2023050510981

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Charlottes Fastigheter AB, org.nr 559000-0153

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Charlottes Fastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Charlottes Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Charlottes Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 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 revisions sed 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 på 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 Charlottes Fastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Charlottes 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 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.

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.

Norrtälje den 8 februari 2023

  
Peter Borwin  
Godkänd revisor