

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Chriseli Fastighets AB

Org.nr. 559062-3509

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

| Innehåll                | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2    |
| -resultaträkning        | 4    |
| -balansräkning          | 5    |
| -noter                  | 7    |
| -underskrifter          | 10   |

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Christer Magnusson, Styrelseledamot  
2023-06-20

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvalta fastigheter och värdepapper.

Företagets säte är Uddevalla.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

|                                   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Resultat efter finansiella poster | -5 801 | -93    | 34 521 | -253   |
| Soliditet (%)                     | 11,15  | 22,46  | 56,98  | 0,17   |
| Balansomslutning                  | 74 972 | 63 181 | 60 690 | 52 178 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

|   | Aktiekapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|--------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 50 000       | 14 286 541                | -140 967       | 14 145 574               |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma: |              | -140 967                  | 140 967        | 0                        |
| Årets resultat                                  |              |                           | -5 830 671     | -5 830 671               |
| Belopp vid årets utgång                         | 50 000       | 14 145 574                | -5 830 671     | 8 314 903                |

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 14 145 574       |
| Årets resultat      | -5 830 671       |
|                     | <u>8 314 903</u> |

Förslag till disposition:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>8 314 903</u> |
|                         | <b>8 314 903</b> |

Chriseli Fastighets AB

Org.nr. 559062-3509

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

| <b>RESULTATRÄKNING</b>  | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                      |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                |     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -143 792                 | -758 916                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <u>-143 792</u>          | <u>-758 916</u>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | -143 792                 | -758 916                 |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i<br>koncernföretag/intresseföretag                           |     | 188 668                  | 2 058 616                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                    |     | 1 693 658                | 1 037 718                |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar<br>och kortfristiga placeringar |     | -6 082 150               | -1 845 850               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |     | -1 457 659               | -584 875                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <u>-5 657 483</u>        | <u>665 609</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | -5 801 275               | -93 307                  |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | -5 801 275               | -93 307                  |
| <b>Skatter</b>  |     |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   |     | -29 396                  | -47 660                  |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>-5 830 671</u>        | <u>-140 967</u>          |

| <b>BALANSRÄKNING</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |            |                   |                   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                                    | 2          | 33 500            | 33 500            |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 3          | 10 704 455        | 9 362 455         |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4          | 36 577 827        | 22 949 911        |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                      | 5          | 1 000 000         | 1 900 000         |
| Andra långfristiga fordringar                               | 6          | 0                 | 1 054 150         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>              |            | <b>48 315 782</b> | <b>35 300 016</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |            | <b>48 315 782</b> | <b>35 300 016</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |            |                   |                   |
| Övriga fordringar   |            | 23 353 328        | 23 393 376        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                |            | 1 728 638         | 1 429 797         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |            | <b>25 081 966</b> | <b>24 823 173</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                                       |            |                   |                   |
| Kassa och bank  |            | 1 574 215         | 3 057 938         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                 |            | <b>1 574 215</b>  | <b>3 057 938</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |            | <b>26 656 181</b> | <b>27 881 111</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |            | <b>74 971 963</b> | <b>63 181 127</b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <u>50 000</u>     | <u>50 000</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 14 145 574        | 14 286 541        |
| Årets resultat                               |            | -5 830 671        | -140 967          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <u>8 314 903</u>  | <u>14 145 574</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 8 364 903         | 14 195 574        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 7          |                   |                   |
| Skulder till ägarföretag                     |            | 65 540 754        | 28 883 275        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>65 540 754</u> | <u>28 883 275</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skatteskulder                                |            | 77 056            | 71 028            |
| Övriga skulder                               |            | 958 000           | 20 000 000        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 31 250            | 31 250            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>1 066 306</u>  | <u>20 102 278</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>74 971 963</b> | <b>63 181 127</b> |

**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.

**Noter till balansräkningen**

| Not 2 | Andelar i<br>koncernföretag                                     |                  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------|---|------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Företag</b>  |                  | <b>Redovisat</b> | <b>Redovisat</b> |
|       |   | <b>Antal</b>     |                  |                  |
|       |   | <b>/Kapital-</b> |                  |                  |
|       | <b>Organisationsnummer</b>                                      | <b>Säte</b>      | <b>andel %</b>   | <b>värde</b>     |
|       | MC Förvaltning AB   |                  | 335              | 33 500           |
|       | 559295-9117   | UDDEVALLA        | 67%              |                  |
|       |   |                  | <hr/>            | <hr/>            |
|       |   |                  | 33 500           | 33 500           |
| <br>  |   |                  |                  |                  |
| Not 3 | Andelar i<br>intresseföretag och<br>gemensamt styrda<br>företag |                  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|       | <b>Företag</b>  |                  | <b>Redovisat</b> | <b>Redovisat</b> |
|       |   | <b>Antal</b>     |                  |                  |
|       |   | <b>/Kapital-</b> |                  |                  |
|       | <b>Organisationsnummer</b>                                      | <b>Säte</b>      | <b>andel %</b>   | <b>värde</b>     |
|       | Utmarkstorgets<br>Förvaltning AB                                |                  | 330              | 66 000           |
|       | 559007-8241   | Stenungsund      | 33%              |                  |
|       | Västregionens<br>Parkerings AB                                  |                  | 170              | 1 100 180        |
|       | 556948-6078   | Stenungsund      | 34%              |                  |
|       | Kalejdo Bredband AB   |                  | 137              | 7 990 000        |
|       | 556849-1665   | Stenkullen       | 22%              |                  |
|       | BOCO Plusboenden AB   |                  | 220              | 1 548 275        |
|       | 559048-4472   | Stenungsund      | 44%              |                  |
|       |   |                  | <hr/>            | <hr/>            |
|       |   |                  | 10 704 455       | 9 362 455        |

## Chriseli Fastighets AB

Org.nr. 559062-3509

|                     |  |                   |                   |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4</b>        | <b>Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|                     | Ingående anskaffningsvärden  | 22 949 911        | 110 000           |
|                     | Årets lämnade lån  | 13 627 917        | 5 232 345         |
|                     | Omklassificeringar   | 0                 | 17 607 566        |
|                     | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                 | <b>36 577 828</b> | <b>22 949 911</b> |
|                     | <b>Redovisat värde</b>   | <b>36 577 828</b> | <b>22 949 911</b> |
| <b>Not 5</b>        | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|                     | Ingående anskaffningsvärden  | 1 900 000         | 6 800 000         |
|                     | Inköp  | 1 000 000         | 4 519 663         |
|                     | Försäljningar  | -1 900 000        | -9 419 663        |
|                     | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                 | <b>1 000 000</b>  | <b>1 900 000</b>  |
|                     | <b>Redovisat värde</b>   | <b>1 000 000</b>  | <b>1 900 000</b>  |
| <b>Not 6</b>        | <b>Andra långfristiga fordringar</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|                     | Ingående anskaffningsvärden  | 1 054 150         | 25 010 000        |
|                     | Årets amorteringar   | 0                 | -645 850          |
|                     | Omklassificeringar   | -1 054 150        | -23 310 000       |
|                     | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                 | <b>0</b>          | <b>1 054 150</b>  |
|                     | <b>Redovisat värde</b>   | <b>0</b>          | <b>1 054 150</b>  |
| <b>Not 7</b>        | <b>Långfristiga skulder</b>  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|                     | Förfaller mellan 2 och 5 år  | 65 540 754        | 28 883 275        |
|                     |  | 65 540 754        | 28 883 275        |
| <b>Övriga noter</b> |  |                   |                   |
| <b>Not 8</b>        | <b>Eventualförpliktelser</b>                                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|                     | Borgensförbindelse   | 1 760 000         | 0                 |
|                     |  | 1 760 000         | 0                 |
|                     | <i>varav till förmån för gemensamt styrda företag</i>              | <i>1 760 000</i>  | <i>0</i>          |

**Not 9      Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Chriseli Fastighets AB  
Org.nr. 559062-3509

Uddevalla

Christer Magnusson  
Christer Magnusson

2023-06-18

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2023.

Charlotte Severin  
Charlotte Severin  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Chriseli Fastighets AB, org.nr 559062-3509

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Chriseli Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Chriseli 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Chriseli Fastighets AB enligt god revisorsred 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. Risker 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 Chriseli Fastighets AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Chriseli Fastighets 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 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, 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 revisionsd 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 revisionsred 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.

Göteborg 2023-06-18

*Charlotte Severin*

Charlotte Severin

Auktoriserad revisor