

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2024-04-26. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens

med originalen.

Göteborg 2024-05-03


Claes-Göran Lyrhem

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Josefina äger och förvaltar fastigheter genom kommanditbolag och aktiebolag. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter i expansiva orter. Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till cirka 219 089 kvm. Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen sköts av en extern part. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Kommanditbolagens resultat fördelas årligen fritt enligt avtal mellan andelsägarna och komplementären. Nuvarande fördelning kan avvika framåt i tiden. Årets resultat erhålls i sin helhet av moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Koncernen har gjort omfattande underhållsarbeten i sina hyreslägenheter under räkenskapsåret. Kostnader för dessa underhållsarbeten har aktiverats i koncernen.

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräknung och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Moderbolaget

Bolaget har under räkenskapsåret lämnat koncernbidrag till GMF Fastighets AB, Josefina Holding AB, Fisksätra Entré AB, Fisksätra Entré Kv1 AB, Fisksätra Entré Kv3 AB, Fisksätra Bygg AB och Fisksätra Skola AB.

Bolaget har erhållit koncernbidrag från Fastighets AB Bellevuegården och Josefina Kontor AB. Verksamheten förväntas i övrigt bedrivas i samma omfattning och med samma inriktning som tidigare.

Ägarförhållanden

Moderbolaget

Bolaget är moderbolag för Josefina Kontors AB, org.nr 556206-9020 med säte i Göteborg och Josefina Holding AB, org.nr 556798-1005 med säte i Göteborg.

Total förteckning över andelar i dotterföretag visas i not 10.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	352 574	302 707	280 009	271 593
Res efter finansiella poster	20 365	37 000	61 512	77 498
Rörelsemarginal %	20,5%	23,4%	28,6%	31,7%
Balansomslutning	3 682 226	3 425 462	2 838 510	2 514 955
Soliditet %	28,7%	31,2%	37,5%	41,1%

Definitioner: se not 23

Moderbolag

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	900	720	600	600
Res efter finansiella poster	-65 042	-34 707	-8 174	8 682
Rörelsemarginal %	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	1 465 241	1 455 519	1 183 595	1 181 431
Soliditet %	8,5%	15,7%	31,7%	35,3%

Definitioner: se not 23

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerheter.

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. Bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	1 200	320	1 049 391
Utdelning			-30 000
Årets resultat			16 094
Belopp vid årets utgång	1 200	320	1 035 485
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	1 200	320	227 238
Utdelning			-30 000
Årets resultat			-73 766
Belopp vid årets utgång	1 200	320	123 472

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 123 472 114 kr disponeras enligt följande:

Utdelning 2 500 kr per aktie	30 000 000
Balanseras i ny räkning	93 472 114
Summa	<u>123 472 114</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		352 574	302 707
Övriga rörelseintäkter		3 815	–
Fastighetskostnader	2	<u>-256 726</u>	<u>-208 533</u>
Bruttoresultat		99 663	94 174
Administrationskostnader	1	-16 263	-14 403
Övriga rörelsekostnader		<u>-11 095</u>	<u>-8 797</u>
Rörelseresultat		72 305	70 974
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	26 907	2 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-78 848</u>	<u>-36 913</u>
Resultat efter finansiella poster		20 365	37 000
Resultat före skatt		<u>20 365</u>	<u>37 000</u>
Skatt på årets resultat	5	<u>-4 270</u>	<u>-176</u>
Årets resultat		16 094	36 824
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		16 094	36 824
Minoritetsintresse		–	–

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 176 731	2 821 197
Byggnadsinventarier	7	129 016	110 549
Inventarier, verktyg och installationer	8	703	634
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	246 132	220 317
		<u>3 552 582</u>	<u>3 152 697</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	17 810	15 530
		<u>17 821</u>	<u>15 541</u>
Summa anläggningstillgångar		3 570 403	3 168 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 794	17 425
Fordringar hos intresseföretag		1 320	1 123
Aktuell skattefordran		394	–
Övriga fordringar		13 555	20 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 126	7 662
		<u>39 189</u>	<u>46 940</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	72 635	210 284
		<u>72 635</u>	<u>210 284</u>
Summa omsättningstillgångar		111 824	257 224
SUMMA TILLGÅNGAR		3 682 226	3 425 462

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 200	1 200
Reserver		320	320
Balanserat resultat inkl årets resultat		1 035 484	1 049 391
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 037 004	1 050 911
Minoritetsintresse		19 467	19 467
<i>Summa eget kapital</i>		1 056 471	1 070 377
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	56 501	52 230
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	15	22 130	19 297
		78 631	71 528
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 437 061	2 132 461
		2 437 061	2 132 461
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		400	–
Leverantörsskulder		22 781	38 314
Checkkredit Bank	20	–	–
Skulder till intresseföretag		455	478
Aktuell skatteskuld		–	–
Övriga skulder		5 346	6 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 080	105 669
		110 063	151 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 682 226	3 425 462

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 365	37 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		111 605	79 665
		<u>131 970</u>	<u>116 665</u>
Betald inkomstskatt		-394	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		131 576	116 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		8 145	-28 348
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-41 434	40 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>98 287</u>	<u>128 615</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-508 656	-467 334
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 280	-2 669
Förändring av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-510 936</u>	<u>-470 003</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		305 000	534 000
Amortering av lån		-	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>275 000</u>	<u>504 000</u>
Årets kassaflöde		-137 649	162 612
Likvida medel vid årets början		<u>210 284</u>	<u>47 672</u>
Likvida medel vid årets slut	20	72 635	210 284

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		900	720
Bruttoresultat		900	720
Administrationskostnader	1	-16 263	-14 403
Övriga rörelsekostnader		-10 391	-8 227
Rörelseresultat		-25 754	-21 910
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-73 693	-18 529
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	48 530	11 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 124	-5 716
Resultat efter finansiella poster		-65 042	-34 707
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		12 755	16 956
Koncernbidrag, lämnade		-20 243	-98 079
Resultat före skatt		-72 530	-115 830
Skatt på årets resultat	5	-1 236	-841
Årets resultat		-73 766	-116 671

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	358	58
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	—	92
		<u>358</u>	<u>150</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	111 525	185 219
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	17 810	15 530
		<u>129 335</u>	<u>200 749</u>
Summa anläggningstillgångar		129 693	200 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	86
Fordringar hos koncernföretag		1 261 391	1 043 185
Övriga fordringar		464	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 057	833
		<u>1 262 913</u>	<u>1 044 336</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	72 635	210 284
		<u>72 635</u>	<u>210 284</u>
Summa omsättningstillgångar		1 335 548	1 254 621
SUMMA TILLGÅNGAR		1 465 241	1 455 519

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 200	1 200
Reservfond		320	320
		<u>1 520</u>	<u>1 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 238	343 909
Årets resultat		-73 766	-116 671
		<u>123 472</u>	<u>227 238</u>
		124 992	228 758
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	15	22 130	19 297
Uppskjuten skatteskuld	14	29 150	27 914
		<u>51 280</u>	<u>47 212</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		113	224
Skulder till koncernföretag		1 284 958	1 176 474
Övriga skulder		289	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 609	2 611
		<u>1 288 969</u>	<u>1 179 550</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 465 241	1 455 519

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-65 042	-34 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	<u>76 527</u>	<u>21 844</u>
		11 485	-12 863
Betald inkomstskatt		-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 485	-12 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-218 576	-125 081
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>101 930</u>	<u>333 317</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-105 161</u>	<u>195 373</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-208	-92
Förändring av finansiella tillgångar		<u>-2 280</u>	<u>-2 669</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-2 488</u>	<u>-2 669</u>
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
Årets kassaflöde		-137 649	162 612
Likvida medel vid årets början		<u>210 284</u>	<u>47 672</u>
Likvida medel vid årets slut	20	<u>72 635</u>	<u>210 284</u>

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Goodwill	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	50 år
Periodiskt underhåll	50 år
Hyresgäst Anpassningar	10 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***Klassificering**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning av sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Hysesintäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Moderföretaget har samma redovisningsprinciper som koncernen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Koncernuppgifter

Företaget är moderbolag i koncernen.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Specifikation av bolagens resultat framgår av not 3. Resultat från kommanditbolagen fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen.



Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**Medelantalet anställda**

	2023-01-01 - 2023-12-31		varav män	2022-01-01 - 2022-12-31		varav män
Moderföretaget						
Sverige	6	40%		5	40%	
Totalt i moderföretaget	6	40%		5	40%	
Dotterföretag						
Sverige	–	0%		–	0%	
Totalt i dotterföretag	–	0%		–	0%	
Koncernen totalt	6	40%		5	40%	

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-12-31		2022-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	12 972 4 558: 1)	2 981	11 569 4 527	2 550 1)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	12 972 4 558: 2)	2 981 (–)	11 569 4 527	2 550 2) (–)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 3 306 tkr (f.å. 3 157 tkr) företagets ledning avseende 1 personer.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 3 306 (f.å. 3 157 tkr) företagets ledning avseende 1 personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 16 441 tkr (f.å. 13 638 tkr).

Avgångsvederlag

Några avgångsvederlag utbetalades ej under 2023.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncern		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	487	445
Moderföretag		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	200	144

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Not 2	Fastighetskostnader	2023-01-01 -	2022-01-01 -
		2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Drift och underhållskostnader	-128 547	-115 441
	Avskrivningar byggnader	-84 995	-70 182
	Avskrivningar byggnadsinventarier	-23 545	-3 586
	Avskrivningar inventarier	-231	-241
	Tomträttsavgälder/Arrenden	-9 596	-9 423
	Statlig fastighetsskatt	-9 812	-9 661
	Övrigt	-	-
		<u>-256 726</u>	<u>-208 533</u>

Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2023-01-01 -	2022-01-01 -
		2023-12-31	2022-12-31
	KB Gamlestaden 46:4, org.nr 916849-8955	-5 399	-2 212
	KB Spoven, org nr 916554-4256	6 749	1 581
	KB Pirogen 7, org.nr 916557-7488	-28 161	-16 414
	KB Mikrometern, org.nr 916562-2102	2 045	1 506
	KB Terminalen 1, org.nr 916562-2094	11 066	11 791
	HB Josefina Gustavsberg org.nr 969643-6279	-10 763	4 239
	KB Malmö Slottshagen 11, org.nr 969673-3196	2 010	-2 742
	KB Malmö Concordia, org.nr 969673-3238	2 524	247
	KB Väveriet 18, org.nr 916773-0267	-1 186	-1 067
	KB Josefina IB, org.nr 919627-8150	-52 748	-15 454
	KB Josefina Ö, org.nr 969660-4991	169	-3
		<u>-73 693</u>	<u>-18 529</u>

Resultat från KB fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen. För räkenskapsåren 2023 och 2022 har Fastighets AB Josefina redovisat hela resultatet från samtliga delägda kommanditbolag.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	26 907	2 939
	<u>26 907</u>	<u>2 939</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	35 464	10 080
Ränteintäkter, övriga	13 066	1 309
Valutakursvinst	-	59
	<u>48 530</u>	<u>11 448</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förändring fgå skattekostnad		
Uppskjuten skatt	-4 270	-176
	<u>-4 270</u>	<u>-176</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Förändring fgå skattekostnad	-	
Uppskjuten skatt	-1 236	-841
	<u>-1 236</u>	<u>-841</u>

Avstämning av effektiv skatt

<i>Koncernen</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		20 365		37 000
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-4 195	20,6%	-7 622
Ej avdragsgilla kostnader	3,6%	-742	4,2%	-1 538
Ej skattepliktiga intäkter	-7,2%	1 458	0,0%	0
aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	0	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-24,3%	4 945	-20,8%	7 704
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-12,7%	2 581	-3,9%	1 456
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	21,0%	-4 270	0,5%	-176
Lämnat Räntebidrag	0,0%	0	0,0%	0
Övrigt	0,0%	0	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	1,1%	-223	0,5%	-176
<hr/>				
<i>Moderföretaget</i>	Procent	Belopp	Procent	Procent
Resultat före skatt		-72 530		-115 830
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	14 941	20,6%	23 861
Ej avdragsgilla kostnader	-1,0%	-742	-0,6%	-720
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande	0,0%	0	0,0%	0
aktivering av uppskjuten skatt hänförlig till ränteavdrag	-22,9%	-16 621	-20,0%	-23 169
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-5,2%	-3 741	-1,0%	-1 153
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	-1,7%	-1 236	-0,7%	-841
Erhållet negativt räntenetto	8,5%	6 162	1,0%	1 181
Övrigt	0,0%	0	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	-1,7%	-1 236	-0,7%	-841

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	3 474 574	2 742 400
	Omklassificering från pågående nyanläggning	223 253	308 310
	Investeringar	217 281	423 864
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
	Vid årets slut	<u>3 915 108</u>	<u>3 474 574</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-643 377	-572 844
	Årets avskrivning	-94 999	-70 533
	Vid årets slut	<u>-738 377</u>	<u>-643 377</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-10 000	-10 000
	Vid årets slut	<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
	Redovisat värde vid årets slut	3 176 731	2 821 197
	Bokfört värde, byggnader	2 976 525	2 660 686
	Bokfört värde, mark	219 852	160 511
	Taxeringsvärden, byggnader	2 205 172	2 113 052
	Taxeringsvärden, mark	1 521 458	1 532 168

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Fastighetsförteckning:

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
Göteborg				
Majorna 219:12				
Fiskhamnsgatan 10	3 083	1961	58 794	27 600
Landala 5:9				
Södra Viktoriagatan 35-37	3 231	1972	19 673	117 453
Landala 5:11				
Övre Besvärsgatan 1-5	7 227	1972	24 015	246 473
Landala 5:12				
Övre Besvärsgatan 7-13	8 136	1972	24 287	297 981
Masthugget 34:7				
Andréregatan 9	10 348	1964	423 923	242 000
Majorna 721:85, Majorna 721:29				
Elof Lindälvs gata 11-15	10 788	1973	114 718	1 039
Högsbo 7:15				
E A Rosengrens gata 26	1 950	2007	7 166	15 600
Vasastaden 22:18				
Karl Gustavsgatan 30-42	8 882	1971	175 745	244 600
Mölnidal Gustavsberg 1				
Berghemsgatan 6-28	12 688	1978	294 865	246 394
Malmö				
Hålsjön 2, Svansjön 4				
Hålsjög 5-41, Svansjönsg 29-57	73 062	1974	1 048 877	1 155 137
Concordia 32				
Baltzargatan 16-18	10 605	1956	134 167	165 000
Slottshagen 11				
Grynbodgatan 14-16	4 418	1971	69 603	84 200
Väveriet 18				
Stora Nygatan 55	3 732	1969	52 339	92 800
Stockholm				
Erstavik 26:114				
Mörtgatan 2-14	8 434	1972	303 544	133 196
Erstavik 26:426				
Karpgatan 2-14	8 967	1974	33 698	145 508
Erstavik 26:428				
Karpgatan 1-13	8 649	1974	28 848	141 217
Erstavik 26:429				
Lakegatan 2-14	7 104	1975	25 864	114 316
Erstavik 26:430				
Lakegatan 1-13	6 972	1975	22 795	109 413
Erstavik 26:432				
Karpgatan 16	4 218	1973	18 035	56 489
Erstavik 26:433				
Lakesgatan 16, Karpgatan 15	3 329	1974	14 239	49 814
Nacka Erstavik 26:248				
Brantvägen 1, Saltsjöbaden	6 768	1972	224 684	—
Erstavik 26:112				
Fisksåtra torg 20	6 498	1996	194 378	40 400
Fisksåtra Entré inkl Kv1+3			257 268	
	219 089		3 571 524	3 726 630



Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	126 007	15 435
Omklassificeringar från pågående arbete	40 464	110 572
	<u>166 471</u>	<u>126 007</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 458	-11 873
Årets avskrivning	-21 997	-3 585
	<u>-37 455</u>	<u>-15 458</u>
Redovisat värde vid årets slut	129 016	110 549

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 253	5 253
Nyanskaffningar	300	-
	<u>5 553</u>	<u>5 253</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 618	-4 378
Årets avskrivning	-231	-240
	<u>-4 849</u>	<u>-4 618</u>
Redovisat värde vid årets slut	703	635

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	694	694
Nyanskaffningar	300	-
	<u>994</u>	<u>694</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-636	-636
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-
	<u>-636</u>	<u>-636</u>
Redovisat värde vid årets slut	358	58

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	220 317	595 378
Investeringar	289 533	298 006
Omklassificeringar	-263 717	-673 067
Redovisat värde vid årets slut	246 132	220 317
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	92	-
Omklassificeringar	-92	-
Investeringar	-	92
Redovisat värde vid årets slut	-	92

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Not 10 Andelar i koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	185 219	203 748
Årets resultatandelar i kommanditbolag	<u>-73 694</u>	<u>-18 529</u>
Redovisat värde vid årets slut	111 525	185 219

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org. nr / Säte</i>	<u>2023-12-31</u>		<u>2022-12-31</u>
	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kommanditbolaget Mikrometern, 916562-2102, Göteborg	14,3	21 280	19 235
Josefina Kontors AB, 556206-9020, Göteborg	100	19 542	19 542
Kommanditbolaget Josefina IB, 919627-8150, Stockholm	14,3	-63 211	-10 463
Kommanditbolaget Josefina Ö, 969660-4991, Stockholm	14,3	7 882	7 713
Kommanditbolaget Gamlestaden 46:4, 916849-8955, Göteborg	14,3	-19 659	-14 260
Kommanditbolaget Väveriet 18, 916773-0267, Malmö	14,3	16 012	17 197
Kommanditbolaget Malmö Slottshagen 11, 969673-3196, Malmö	14,3	-2 031	-4 041
Kommanditbolag Malmö Concordia 32, 969673-3238, Malmö	14,3	59 485	56 961
Kommanditbolag Terminalen 1, 916562-2094, Göteborg	14,3	86 154	75 089
Kommanditbolag Spoven, 916554-4256, Göteborg	16,5	-133 178	-139 927
Kommanditbolag Pirogen 7, 916557-7488, Göteborg	14,3	-47 991	-19 830
Handelsbolaget Josefina Gustavsberg, 969643-6279, Göteborg	100	166 801	177 564
Kommanditbolag Josefina Vasastaden 22:18, 957201-8662, Göteborg	100	340	340
Josefina Fastighets Holding AB, 556798-1005, Göteborg	100	100	100
		<u>111 525</u>	<u>185 219</u>



Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11	11
Redovisat värde vid årets slut	11	11

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2023-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
		<i>i % i)</i>	<i>i koncernen</i>	
Direkt ägda				
Pilgaragets samfällighetsförening, 717900-2311, Göteborg		22,9		11
2022-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
		<i>i % i)</i>	<i>i koncernen</i>	
Direkt ägda				
Pilgaragets samfällighetsförening, 717900-2311, Göteborg		22,9		11

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 530	12 862
Tillkommande tillgångar	2 803	2 668
Avgående tillgångar	-523	-
Redovisat värde vid årets slut	17 810	15 530

	2023-12-31	Redovisat värde	2022-12-31	Redovisat värde
<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>		<i>Börsvärde eller motsv</i>	
Utländsk kapitalförsäkring	23 527	17 810	18 443	15 530
Räntebärande värdepapper	23 527	17 810	18 443	15 530

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens centralkonto	69 984	207 638
Övriga likvida medel	2 651	2 646
	72 635	210 284

Koncernbolagens likviditet hanteras i koncernens koncernkontosystem. Saldot på koncernkontot redovisas som fordran eller skuld i koncernbolag i respektive bolag.

Koncernen totalt har en beviljad kreditlimit om 40 000 tkr. Moderbolaget har en kreditlimit på 40 000 tkr.



Not 14 Uppskjuten skatt

		2023-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-403	56 904	56 501
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	-403	56 904	56 501

		2022-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-404	52 634	52 230
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	-404	52 634	52 230

		2023-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	29 150	29 150
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	29 150	29 150

		2022-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	27 914	27 914
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	27 914	27 914

Not 15 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Pensionsutfästelse som ej omfattas av allmän pensionsplan uppgår till 17 810 tkr.

En kapitalförsäkring om 22 130 tkr har ställts som säkerhet för pensionsplikt.

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 437 061	2 132 461
	2 437 061	2 132 461

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.

Not 17 Operationell leasing*Koncernen*

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna utgörs av kontraherade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme, fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räkas vanligen upp med index. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 till 5 år och med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäderna har i normalfallet 3 månaders uppsägningstid vilket teoretiskt innebär att bolagets säkra hyresinkomster skulle uppgå i denna del till 25% av årets utfall. I nedanstående uppställning beaktas inte bostadshyresintäkter då uthyrningssituationen i dagsläget innebär säkra intäkter i flera år trots att uppsägningstiden enbart är 3 månader.

Minsta framtida avtalade hyresintäkter avseende kommersiella icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	8 778	13 166
Mellan ett och fem år	64 704	48 608
Senare än fem år	32 219	21 066
	<u>105 701</u>	<u>82 841</u>

Moderföretaget

Inom ett år	1 763	2 097
Senare än ett år men inom fem år	4 408	1 048
	<u>6 171</u>	<u>3 145</u>

Leasingsavgiften avser hyresavtal på fastigheten Inom Vallgraven 38:2, gällande i 3 år fr 2024-07-01. Hyresavtalet förlängs sedan med 3 år efter den avtalade hyrestidens utgång.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 444 893	2 049 193
	<u>2 444 893</u>	<u>2 049 193</u>
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Pensionsförpliktelser	22 130	19 297
	<u>22 130</u>	<u>19 297</u>
Summa ställda säkerheter	<u>2 467 023</u>	<u>2 068 490</u>

Eventalförpliktelser

Det saknas eventalförpliktelser inom koncernen.

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Pensionsförpliktelser	22 103	19 297
	<u>22 103</u>	<u>19 297</u>
Summa ställda säkerheter	<u>22 103</u>	<u>19 297</u>

Eventalförpliktelser

Ansvar såsom komplementär i kommanditibolag för dessa dotterföretags skulder till utomstående uppgår till 780 871 tkr (f.å. 591 015 tkr).

Not 20 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Beviljat belopp på checkräkningskrediten uppgår till (tkr)	40 000	40 000
Uttnyttjad kredit uppgår till (tkr)	–	–
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Beviljat belopp på checkräkningskrediten uppgår till (tkr)	40 000	40 000
Uttnyttjad kredit uppgår till (tkr)	–	–

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	108 770	74 009
Avsättningar till pensioner	2 833	3 315
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2	2 341
	111 605	79 665
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Resultatandelar i dotterföretag	73 694	18 529
Avsättningar till pensioner	2 833	3 315
	76 527	21 844

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 24 Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 123 472 114 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		30 000 000
Balanseras i ny räkning		93 472 114
	Summa	<u>123 472 114</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Claes Göran Lyrhem
Verkställande direktör

Cecilia Fasth
Styrelseledamot

Dan Sten Olsson
Ordförande

Madeleine Olsson Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515498897

Dokument

ÅR 8016 Fastighets AB Josefina Koncern 2023
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-18 08:20:25 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2024-04-24 21:07:18 CEST (+0200)

Signerare

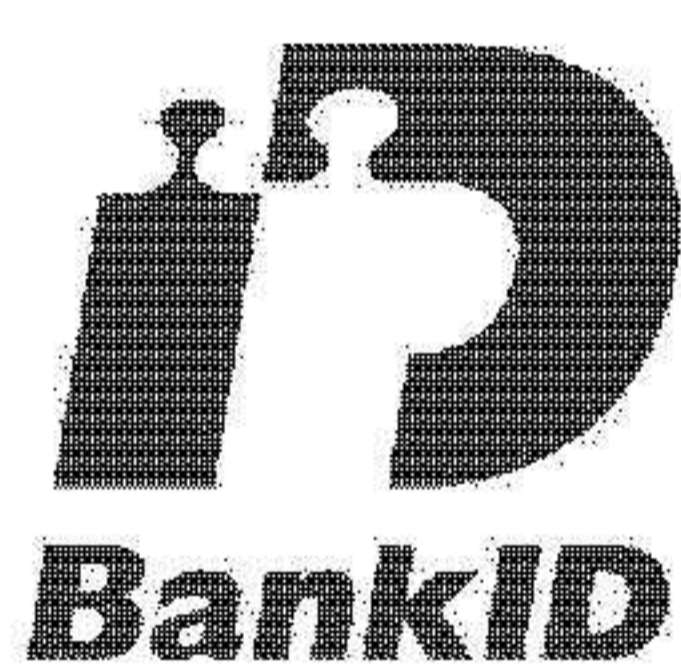
Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382
Signerade 2024-04-18 08:20:25 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)
Personnummer 611021-4811
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas
Göran Lyrhem"
Signerade 2024-04-18 09:42:47 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)
Personnummer 730225-5588
Cecilia.Fasth@Stena.com
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Cecilia Fasth"
Signerade 2024-04-18 08:45:52 CEST (+0200)

Dan Sten Olsson (DSO)
Personnummer 470203-5199
dansten.olsson@stena.com
+46704855114



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Sten Olsson"
Signerade 2024-04-18 12:38:03 CEST (+0200)



Verifikat

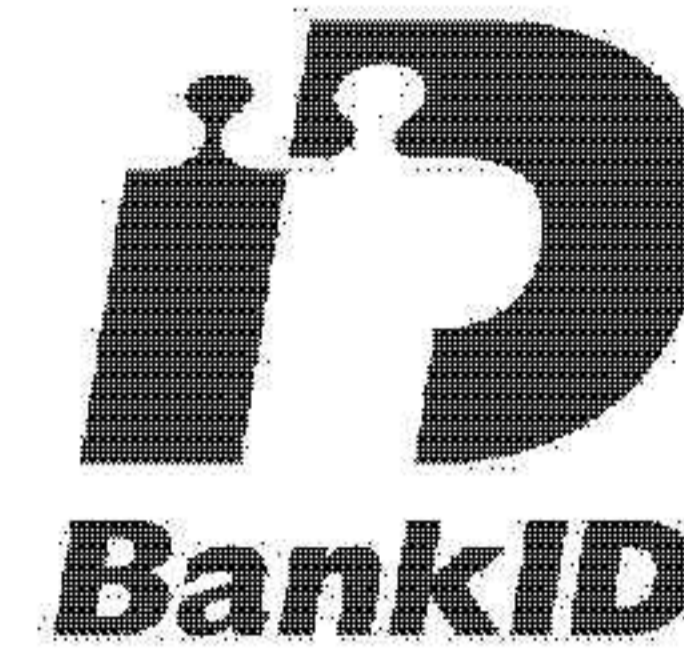
Transaktion 09222115557515498897

Madeleine Olsson (MO)
Personnummer 450825-5421
madeleine.olsson@mobe.se
+46708982838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2024-04-18 19:44:00 CEST (+0200)

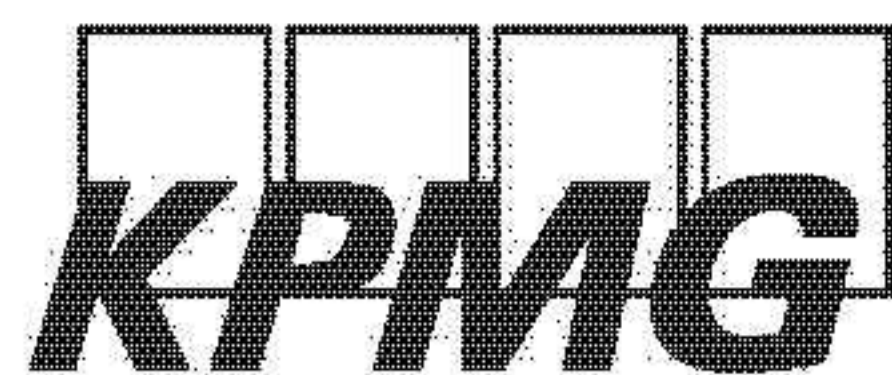
Henrik Blom (HB)
Personnummer 198510154951
henrik.blom@kpmg.se
+46733937788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2024-04-24 21:07:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Josefina, org. nr 556038-0528

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Josefina för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

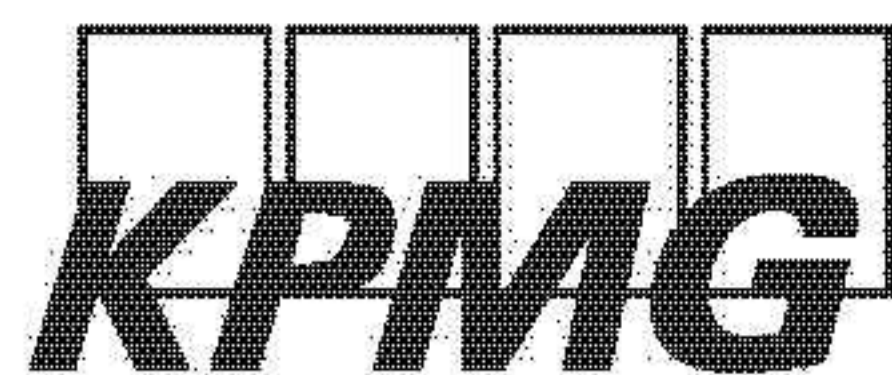
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Josefina för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

252342C02CFD4E9...
Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5E60E84B94EC41FF8522CBF5EDA04E90
 Subject: Complete with DocuSign: Fastighets AB Josefina RB 2023.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 2 Signatures: 1
 Certificate Pages: 1 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Anne Muda
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 anne.muda@kpmg.se
 IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
 4/24/2024 10:53:10 AM

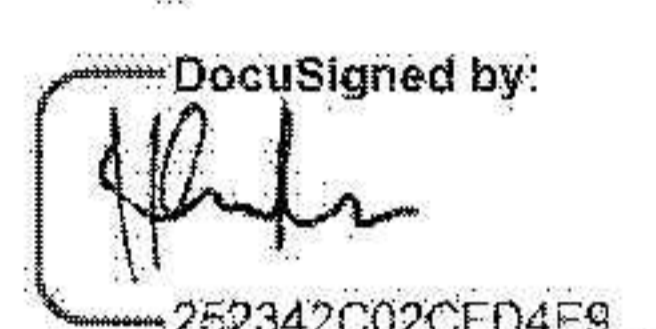
Holder: Anne Muda
 anne.muda@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Blom
 henrik.blom@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 83.191.126.215

Timestamp

Sent: 4/24/2024 10:53:31 AM
 Viewed: 4/24/2024 9:17:02 PM
 Signed: 4/24/2024 9:17:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Emelie Persson
 emelie.persson@kpmg.se
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/24/2024 9:17:09 PM
 Viewed: 4/25/2024 8:48:03 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
 Certified Delivered Security Checked
 Signing Complete Security Checked
 Completed Security Checked

4/24/2024 10:53:31 AM
 4/24/2024 9:17:02 PM
 4/24/2024 9:17:08 PM
 4/24/2024 9:17:09 PM

Payment Events

Status

Timestamps