

Årsredovisning

för

Kristina Josefsson Fastigheter AB

559331-6267

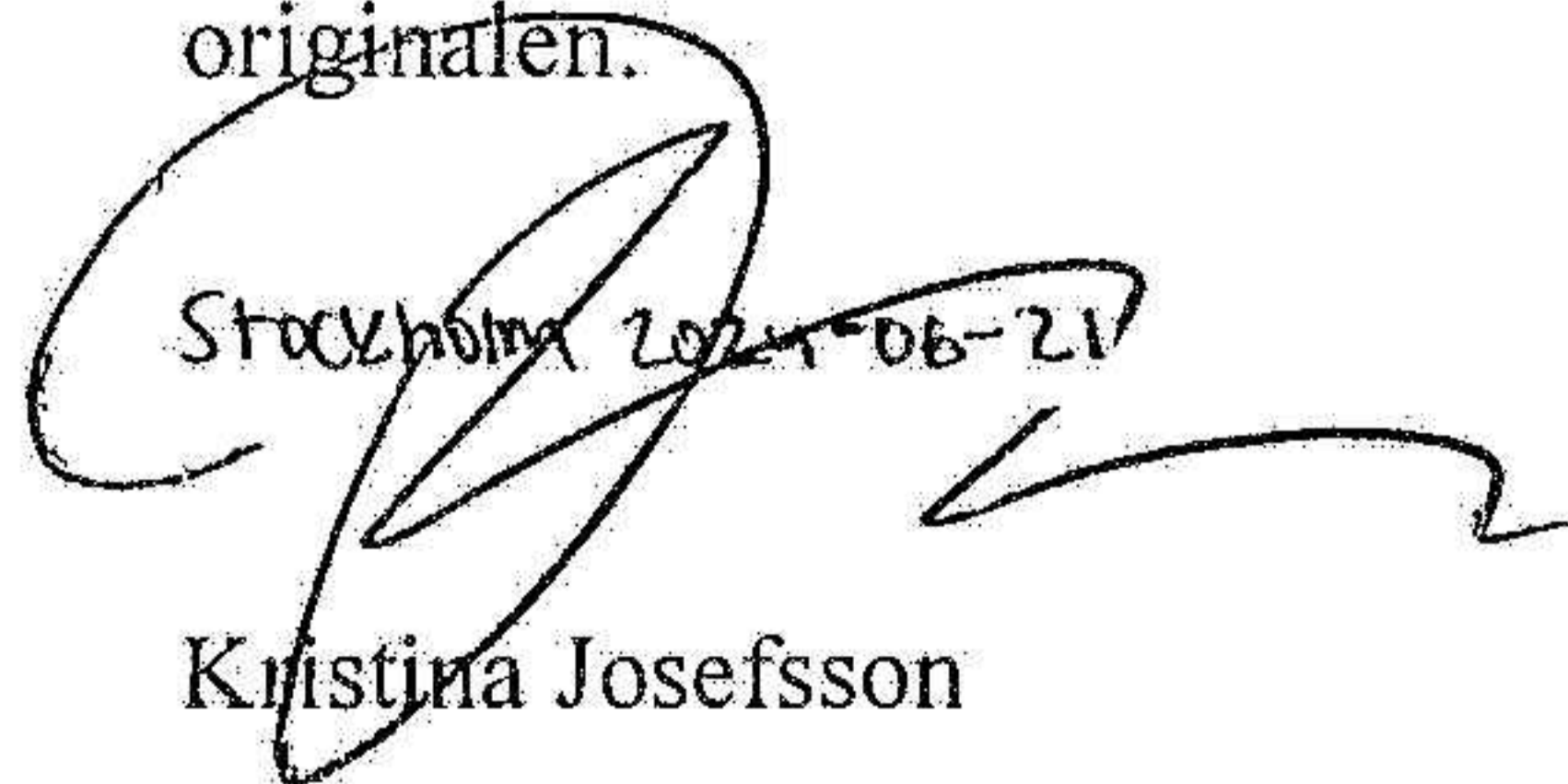
Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kristina Josefsson Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma ~~2024-06-21~~ Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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


Stockholm 2024-06-21

Kristina Josefsson

Kristina Josefsson

Årsredovisning

för

Kristina Josefsson Fastigheter AB

559331-6267

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Kristina Josefsson Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2021-08-24 och äger och förvaltar de tre fastigheterna Malmö Stettin 21, Malmö Vilhelmstorp 3 och Malmö Valltorp 7. De har totalt 121 lägenheter och 7 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 10.872 kvm. Fastigheterna förvärvades 2021-09-30.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kristina Josefsson Förvaltning AB (559331-6275) och moderbolag för koncernen av 12 fastighetsbolag med fastigheter i Stockholm, Solna, Malmö och Lund. Ingen koncernredovisning upprättas.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De höjda räntorna har drabbat bolaget genom ökade räntekostnader jämfört med föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (5 mån)
Nettoomsättning	14 670	13 891	3 418
Resultat efter finansiella poster	2 480	3 177	1 332
Soliditet (%)	0,6	0,1	0,6

2024062509938

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 794 612	-1 433 843	410 769
Balanseras i ny räkning		-1 433 843	1 433 843	0
Årets resultat			179 960	179 960
Belopp vid årets utgång	50 000	360 769	179 960	590 729

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 000 (1 000 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	360 769
årets vinst	179 960
	540 729
disponeras så att i ny räkning överföres	540 729
	540 729

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		14 670 211	13 891 235
Övriga rörelseintäkter		174 034	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 844 245	13 891 235
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 572 736	-5 225 832
Övriga externa kostnader		-1 575 030	-1 558 941
Personalkostnader	3	-991 628	-859 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-750 037	-759 640
Summa rörelsekostnader		-8 889 431	-8 404 015
Rörelseresultat		5 954 814	5 487 220
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 300 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 381	643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 820 072	-2 311 140
Summa finansiella poster		-3 474 691	-2 310 497
Resultat efter finansiella poster		2 480 123	3 176 723
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 205 342	1 090 406
Lämnade koncernbidrag		-4 055 431	-6 030 972
Förändring av periodiseringsfonder		-1 500 000	330 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 350 089	-4 610 566
Resultat före skatt		1 130 034	-1 433 843
Skatter			
Skatt på årets resultat		-950 074	0
Årets resultat		179 960	-1 433 843

2024062509939

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 760 078	66 519 718
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	2 000	2 000
Summa materiella anläggningstillgångar		65 762 078	66 521 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	205 990 707	205 990 707
Summa finansiella anläggningstillgångar		205 990 707	205 990 707
Summa anläggningstillgångar		271 752 785	272 512 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 843	1 748
Fordringar hos koncernföretag		3 859 706	3 343 626
Övriga fordringar		492 517	209 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 164	35 458
Summa kortfristiga fordringar		4 431 230	3 590 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 652 268	6 279 172
Summa kassa och bank		4 652 268	6 279 172
Summa omsättningstillgångar		9 083 498	9 869 786
SUMMA TILLGÅNGAR		280 836 283	282 382 211

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital	50 000	50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	360 769	1 794 612
Årets resultat	179 960	-1 433 843
Summa fritt eget kapital	540 729	360 769
Summa eget kapital	590 729	410 769

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	1 500 000	0
Summa obeskattade reserver	1 500 000	0

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	137 804 037	137 804 037
Övriga skulder	10	15 496 600	15 122 026
Summa långfristiga skulder		153 300 637	152 926 063

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	419 559	347 714
Skulder till koncernföretag	121 554 146	126 338 060
Skatteskulder	1 573 922	514 980
Övriga skulder	81 540	87 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 815 750	1 757 229
Summa kortfristiga skulder	125 444 917	129 045 379

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

280 836 283 282 382 211

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2 % (50 år)

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader	2 694 938	2 519 003
Underhållskostnader	1 975 517	1 725 273
Fastighetsskatt	316 159	307 689
Övriga fastighetskostnader	586 122	673 866
	5 572 736	5 225 831

Not 3 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 469 268	67 469 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 469 268	67 469 268
Ingående avskrivningar	-949 550	-189 910
Årets avskrivningar	-759 640	-759 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 709 190	-949 550
Utgående redovisat värde	65 760 078	66 519 718
Taxeringsvärden byggnader	126 139 000	126 139 000
Taxeringsvärden mark	81 250 000	81 250 000
	207 389 000	207 389 000

2024062509943

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar - Konst

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	0
Inköp	0	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 990 707	100 338 227
Inköp	0	105 652 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 990 707	205 990 707
Utgående redovisat värde	205 990 707	205 990 707

Not 8 Dotterbolag i koncernen

Samtliga dotterbolag har säte i Stockholm och är helägda till 100%.

Under 2022 anskaffades STJKB Fastighets AB, samtliga övriga bolag köptes in under år 2021.

	Antal aktier	Eget Kapital	Årets Resultat	Bokfört Värde
Helägda bolag, 100% per 231231				
Kexburken AB, 556694-0085	1 000	572 977	-602	16 449 708
Torvmossen Fastighets AB, 556719-2736	1 000	5 335 317	-1 067 402	20 379 640
Rörgjutaren Fastighets AB, 556521-3385	1 000	26 723 605	-1 879 037	17 939 682
Torsverdandi AB, 556521-9411	1 000	13 422 743	-2 161 989	19 278 735
Faböl AB, 559019-2224	500	1 074 925	-918	11 650 716
Silverfasanen AB, 556068-3776	50 000	17 556 538	-2 117 621	14 299 746
STJKB Fastighets AB, 559332-9880	500	7 045 888	-10 418	105 652 480
Solna Kärven Fastighets AB, 559331-6184	500	126 609	-7 403	140 000
Malmö Betlehem Fastighets AB, 559331-6259	500	119 613	-6 916	50 000
Malmö Biet Fastighets AB, 559331-6242	500	69 526	-6 356	50 000
Josefsson Myntet Fastighets AB, 559331-6200	500	58 674	-6 456	50 000
Skåne Myntet Fastighets AB, 559331-6192	500	65 375	-6 558	50 000
	57 500	72 171 790	-7 271 676	205 990 707

2024062509944

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	137 804 037	137 804 037
	137 804 037	137 804 037

Skulder som förfaller till omförhandling inom ett år från balansdagen uppgår till 137 804 037 kr.

Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till Possedo Skåne AB	15 373 674	15 000 000
Hysesdispositioner	122 926	122 026
	15 496 600	15 122 026

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	142 306 000	142 306 000
	142 306 000	142 306 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	277 891 620	277 891 620
	277 891 620	277 891 620

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristina Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Thomas Kullman
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2024062509945

Kristina Josefsson

Styrelseledamot

Serienummer: ebd74674098e27[...]6bfd301213d42

IP: 5.242.xxx.xxx

2024-06-20 21:26:59 UTC



Hans Thomas Kullman

Revisor

Serienummer: 6cd18994309063[...]4debf55694f0

IP: 90.143.xxx.xxx

2024-06-21 07:04:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 3PN7N-MGF4G-LINFY-ITA1J-8AUYN-OWPVQ

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kristina Josefsson Fastigheter AB
Org.nr 559331-6267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kristina Josefsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kristina Josefsson Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kristina Josefsson 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kristina Josefsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kristina Josefsson 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm

Thomas Kullman
Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hans Thomas Kullman

Revisor

Serienummer: 6cd18994309063[...]4debf55694f0

IP: 90.143.xxx.xxx

2024-06-21 07:04:53 UTC



2024062509948

Penneo dokumentnyckel: OSHVB-8FBN-KB7FO-MVJZ3-V1ETP-DVGMN

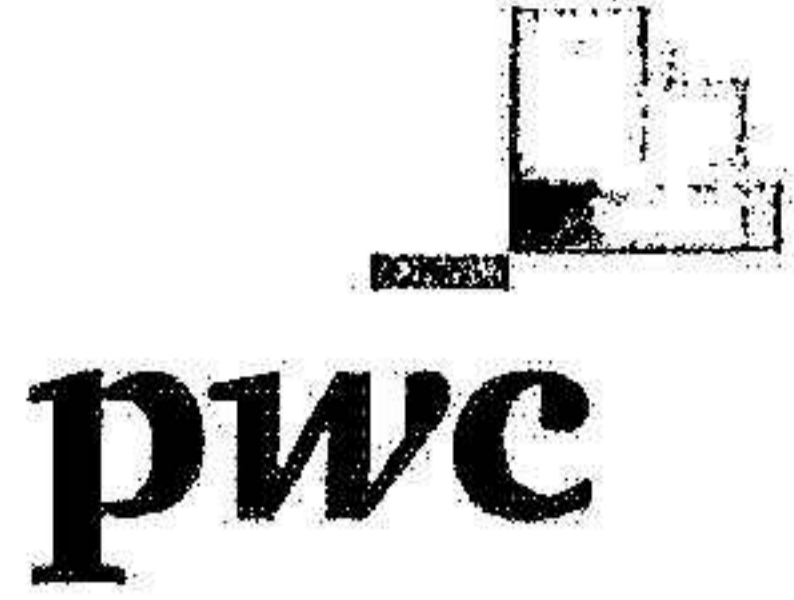
Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Till Bolagsverket

Avseende Kristina Josefsson Fastigheter AB, org.nr 559331-6267

Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551)

Mitt uppdrag som revisor i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma 2023-12-21.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

Underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen (2005:551)

Skälet till att mitt uppdrag upphör i förtid är att bolagsägaren har beslutat att byta auktoriserad revisor.

Stockholm 29 januari 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Rönnkvist', written in a cursive style.

Johan Rönnkvist
Auktoriserad revisor