

ÅRSREDOVISNING

för

JSR Fastigheter AB

Org.nr. 559083-5509

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i JSR Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-24.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-24

Samuel Beckstrand

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för

JSR Fastigheter AB

avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Moderföretag

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta lös egendom, samt äga, förvalta och utveckla fast egendom sam därmed förenlig verksamhet.
Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholms kommun

Företagets redovisningsvaluta är i Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Koncernen

Följande bolag ingår i koncernen

- JSR Södertälje AB, 556301-7861 som äger och förvaltar fastigheten Södertälje Grävmaskinen 6.
- JSR Högdalen AB, 556740-1657 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Blixtljuset 17.
- JSR Högdalen 3, 559322-8157 som äger 100% av JSR Blixtljuset 16 AB, 556900-2081 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Blixtljuset 16.
- JSR Blixtljuset 11 Holding AB, 559371-2895 som äger 100% av JSR Blixtljuset 11 AB, 559368-4672 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Blixtljuset 11.
- JSR Lunda AB, 556657-6939 som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Hofors 3.
- JSR Cirkelsågen 6 Holding AB som äger 100% av JSR Cirkelsågen 6 AB 559378-1726 som äger och förvaltar fastigheten Huddinge Cirkelsågen 6.
- JSR Ankarsrum 1 Holding AB, 559357-1341, som äger 100% av JSR Ankarsrum 1 AB, 559315-5335, som äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Stockholm Ankarsrum 1.
- JSR Hagsätra AB, 559371-2887, som äger 100% av JSR LB15:1 Holding 1 AB, 559480-9591 som äger 100% av JSR LB15:1 Holding 2 AB, 559480-9609.
- JSR Målskytten AB, 559360-5750.
- JSR SK 2 Holding AB, 559512-5682 som äger 100% av JSR SK 2 Holding 2 AB, 559512-5690.

Samtliga företag inom koncernen har redovisningsvaluta Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Omsättning, resultat och ställning, Moderbolaget

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 746 465	3 937 389	3 529 911	5 294 111	1 409 044
Res. efter finansiella poter	-71 248	351 126	31 472 247	16 901 429	29 040
Balansomslutning	150 447 941	155 457 021	149 522 993	103 219 410	81 800 963
Soliditet%	33,5	33,0	30,9	19,5	2,4
Avkastning på eget kapital %	Neg	0,7	94,9	152,6	1,4
Definitioner: se not 24					

Omsättning, resultat och ställning, Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättning	24 414 784	22 213 491
Res. efter finansiella poter	5 884 265	6 441 254
Balansomslutning	304 855 292	288 102 336
Soliditet%	21,0	26,3
Definitioner: se not 24		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Koncernen**

JSR Fastigheter AB har under 2024 ingått fler avtal om förvärv av fastighetsbolag som tillträds under 2025. Flera av dotterbolagen inom koncernen har fortsatt utveckla sina fastigheter via hyresgästanpassningar och nyproduktion. Nya hyresavtal har tecknats med starka och etablerade hyresgäster. Detta har fortsatt bygga en solid grund för koncernens fortsatta utveckling och tillväxt.

JSR Fastigheters totala fastighetsvärde har av extern värderingsman beräknats till 386 mkr och fastigheterna omfattar 15 088 kvm uthyrningsbar LOA.

Förväntad framtida utveckling**Moderbolaget**

Moderbolaget fortsätter sin verksamhet på samma sätt under 2025. Bolaget ser ljus på framtiden genom dotterbolagens positiva prognoser.

Koncernen

Under 2025 förväntas Koncernen ha en fortsatt god tillväxt och framtidsutsikterna är positiva. Dels genom den fortsatt positiva utvecklingen av nuvarande dotterbolag, dels genom nya förvärv.

Eget kapital

Moderbolaget	Aktie kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Årets förändring av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	50 000	46 137 236	5 073 084	51 260 320
Disposition av föreg. års resultat		5 073 084	-5 073 084	0
Utdelning till aktieägare		-7 000 000		-7 000 000
Årets resultat			5 929 469	5 929 469
Belopp vid årets utgång	50 000	44 210 320	5 929 469	50 189 789
Antal aktier 500, kvotvärde 100 kr				

Koncernen	Aktie kapital	Övrigt eget kapital	Minoritetsandel
Årets förändring av eget kapital			
Belopp vid årets ingång	50 000	74 287 044	1 602 184
Nedskrivning eget kapital andel av uppskrivningsfond		-4 726 728	
Justering eget kapital vid eliminering av aktier i dotterbolag		-11 907 361	-13 277
Utdelning		-7 000 000	-1 582 500
Årets resultat		5 281 921	2 734
Belopp vid årets utgång	50 000	55 934 876	9 141

Förslag till vinstdisposition Moderbolaget

Till förfogande stående medel:	
Balanserade vinstmedel	44 210 320
Årets resultat	5 929 469
Disponibla vinstmedel	50 139 789
Styrelsens förslag till vinstdisposition	
Avsättes för utdelning	1 000 000
Att balansera i ny räkning	49 139 789
SUMMA	50 139 789

Koncernens fria vinstmedel uppgår till 13 100 080 kr.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31
Rörelsens intäkter m m:			
Nettoomsättning	2	24 414 784	22 123 461
Övriga intäkter		195 279	171 717
Summa rörelseintäkter m m		24 610 063	22 295 178
Rörelsens kostnader:			
Övriga externa kostnader	3	-10 609 627	-7 542 852
Personalkostnader	4	-957 128	-2 597 889
Nedskrivning koncerngoodwill	5	0	0
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6	-3 033 762	-3 124 940
Summa rörelsekostnader		-14 600 517	-13 265 681
Rörelseresultat		10 009 546	9 029 497
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 713 500	5 290 902
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 701 549	1 391 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 540 330	-9 270 516
Resultat efter finansiella poster		5 884 265	6 441 254
Skatt på årets resultat		-602 344	-260 229
Minoritets andel av årets resultat		2 734	-1 594 684
Årets resultat		5 284 655	4 586 341

ank=20250711;2025071409463

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncerngoodwill	5	0	32 629 000
		0	32 629 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	260 429 929	239 223 990
Pågående nyanläggningar	11	24 326 349	32 797
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	566 491	0
Maskiner och inventarier	13	422 922	1 190 195
		285 745 691	240 446 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	0	425 761
Fordran koncernföretag	15	2 750 000	375 000
Andra långfristiga fordringar	16	352 110	0
		3 102 110	800 761
Summa anläggningstillgångar		288 847 801	273 876 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 727 796	2 805 862
Skattefordringar		165 722	70 803
Övriga fordringar		5 534 950	151 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	601 573	676 646
		9 030 041	3 705 248
Kassa och bank		6 977 450	10 520 345
Summa omsättningstillgångar		16 007 491	14 225 593
SUMMA TILLGÅNGAR		304 855 292	288 102 336

ank=20250711-2025071409464

KONCERNENS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		55 934 876	74 287 044
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		55 984 876	74 337 044
Minoritetsandel		9 141	1 602 184
Summa eget kapital		55 994 017	75 939 228
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	45 804 736	42 116 060
Summa avsättningar		45 804 736	42 116 060
Långfristiga skulder	18		
Skuld till kreditinstitut		118 421 400	115 912 000
Skuld till koncernföretag		29 398 163	33 272 405
Övriga långfristiga skulder		1 259 622	1 599 200
Summa långfristiga skulder		149 079 185	150 783 605
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		7 832 600	6 806 600
Leverantörsskulder		10 300 349	2 963 858
Skatteskulder		681 312	354 158
Övriga skulder		28 163 928	2 088 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 999 165	7 050 607
Summa kortfristiga skulder		53 977 354	19 263 443
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		304 855 292	288 102 336

ank=20250711;2025071409465

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m m:			
Nettoomsättning	2	2 746 465	3 937 389
Övriga rörelseintäkter		100 000	0
Summa rörelseintäkter m m		2 846 465	3 937 389
Rörelsens kostnader:			
Övriga externa kostnader	3	-3 506 955	-3 742 727
Personalkostnader	4	-957 128	-2 597 889
Avskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar	6	-27 246	-10 242
Summa rörelsekostnader		-4 491 329	-6 350 858
Rörelseresultat		-1 644 864	-2 413 469
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 713 500	4 965 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 139 884	-2 206 797
Summa finansiella poster		1 573 616	2 764 615
Resultat efter finansiella poster		-71 248	- 351 146
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-335 000	0
Erhållna koncernbidrag		7 470 000	7 290 000
Lämnade koncernbidrag		-498 000	-2 477 000
Summa bokslutsdispositioner		6 637 000	4 813 000
Resultat före skatt		6 565 752	5 164 146
Skatt på årets resultat		-636 283	-91 042
Årets resultat		<u>5 929 469</u>	<u>5 073 104</u>

ank=20250711,2025071409466

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	566 491	0
Maskiner och inventarier	13	185 673	41 046
		752 164	41 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	90 343 285	90 318 285
Uppskjuten skattefordran	14	0	412 083
Fordran hos koncernföretag	15	57 885 000	64 077 000
Andra långfristiga fordringar	16	352 110	0
		148 580 395	154 807 368
Summa anläggningstillgångar		149 332 559	154 848 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 188	280 796
Övriga fordringar		610 449	4 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	114 087	212 548
		745 724	498 032
Kassa och bank		369 658	110 575
Summa omsättningstillgångar		1 115 382	608 607
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>150 447 941</u>	<u>155 457 021</u>

ank=20250711;2025071409467

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 210 320	46 137 236
Årets resultat		5 865 156	5 073 084
		50 075 476	51 210 320
Summa eget kapital		50 125 476	51 260 320
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		335 000	0
Summa obeskattade reserver		335 000	0
Långfristiga skulder	18		
Skulder till koncernföretag		98 231 297	100 143 239
Övriga långfristiga skulder		959 122	1 300 000
		99 190 419	101 443 239
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		352 086	2 418 624
Aktuell skatteskuld		206 338	2 581
Övriga skulder		29 322	159 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	209 300	173 205
Summa kortfristiga skulder		797 046	2 753 462
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		150 447 941	155 457 021

ank=20250711;2025071409468

KASSAFLÖDESANALYS KKR

	Koncernen 2024-01-01 --2024-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 --2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 009	-1 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	30	0
Erhållen ränta mm	1 702	0
Erlagd ränta	-9 540	-2 140
Årets avskrivningar	3 034	27
Betald	55	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 290	-3 779
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning /Minskning av kundfordringar	78	258
Ökning/Minskning av andra kortfristiga fordringar	-5 309	-508
Ökning/Minskning av leverantörsskulder	7 336	-2 068
Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	26 024	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 419	-6 190
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-769	-233
materiella anläggningstillgångar	-24 294	-566
Förvärv av andelar koncernföretag	-25	-25
Utdelning från koncernföretag	0	3 714
Årets lämnade lån till koncernföretag	-6 249	-2 055
Årets amorteringar koncernföretag	0	6 335
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-352	-352
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 689	6 818
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Koncernbidrag	0	6 972
Upptagna lån	1 727	0
Återbetalning av lån	0	-341
Utbetald utdelning	-7 000	-7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 273	-369
Årets kassaflöde	-3 543	259
Likvida medel vid årets början	10 520	111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 977	370

ank=20250711;2025071409469

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisningar och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor om inget annat uppges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet.

Redovisningsprinciper för moderföretag och koncern

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företag erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företag är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Hysesrätter	5 år
-------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärde minskat med planliga avskrivningar.

Byggnader redovisas till verkligt värde. Efter extern värdering har skillnaden mellan värdering av fastigheterna och anskaffningsvärdet redovisats som uppskrivningsfond. Återföring sker med belopp motsvarande avskrivningen av anskaffningsvärdet. Skattedelen av uppskrivningsfonden redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivningen påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

	Antal år
Stomme	100
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	25
Installationer	35
Markanläggningar	20
Inventarier och verktyg	5-10

Inkomstskatter

Aktuell skatt utgörs av inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet. Uppskjuten skatt utgörs av inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkningsår till följd av tidigare transaktioner eller ändelser. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader, skattemässigt underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdrag kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Styrelsen bedömer att det skattemässiga underskottet kommer att minska kommande år. Latent skatt beräknas och redovisas av försiktighetsskäl på övervärden i Byggnader och mark i fastighetsbolagen.

Erhållna utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Anteciperad utdelning i moderföretaget från dotterföretag, samt till moderföretaget i underkoncerner från dotterföretag och intresseföretag, redovisas som utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 förvärsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpning 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 tilläggsköpeskilling. I förvärsanalysen 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. Vid förvärsanalys uppkommen Goodwill redovisas som immateriell anläggningstillgång och skrivs av på tjugofem år och negativ Goodwill (Badwill) redovisas direkt mot eget kapital det år förvärvet görs.

Koncernredovisning intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen äger alternativt har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt klyvningsmetoden.

Tillämpningen innebär att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i förhållande till ägd andel. Endast väsentliga innehav tas med i koncernredovisningen.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda bolag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohvanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spridda medel redovisas i inverteringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31	2024-01-01 --2024-12-31	2023-01-01 --2023-12-31
Omsättning m.m. per rörelsegren				
Konsultationer mm	255 265	407 289	2 746 465	3 937 389
Hysesintäkter	24 159 519	21 716 172	0	0
	24 414 784	22 123 461	2 746 465	3 937 389

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Kostnader för arvode till revisorer				
revisionsuppdrag	154 400	160 000	29 500	30 000
övriga uppdrag	0	0	0	0
	154 400	160 000	29 500	30 000

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

Not 4 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Medeltalet anställda har varit:				
Kvinnor	0	0	0	0
Män	1	3	1	3
Totalt	1	3	1	3

Not 5 Koncerngoodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 629 000	0	0	0
Årets förvärv	0	43 819 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 629 000	43 819 000	0	0
Ingående av- och nedskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Omklassifisering	32 629 000	11 190 000	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	32 629 000	11 190 000	0	0
Utgående restvärde	0	32 629 000	0	0

Koncerngoodwill avser skillnad mellan bokfört värde för fastigheterna och värdering av oberoende värderingsman.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Avskrivning enligt plan fördelade per tillgång				
Hysesrätter och liknande rättigheter	0	0	0	0
Byggnader	2 094 616	2 180 452	0	0
Maskiner och inventarier	939 146	944 488	27 246	10 262
	3 033 762	3 124 940	27 246	10 262

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Realisationsresultat vid avyttring andelar	3 713 500	5 290 902	3 713 500	-34 100
Anteciperad utdelning	0	0	0	5 000 000
	3 713 500	5 290 902	3 713 500	4 965 900

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-9 540 330	-9 270 516	-2 139 884	-2 206 797
	-9 540 330	-9 270 516	-2 139 884	-2 206 797

Not 9 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 733 240	48 283 601	0	0
Årets förvärv	0	6 449 639	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 733 240	54 733 240	0	0
Ingående av- och nedskrivningar	20 366 753	18 877 997	0	0
Årets avskrivningar	1 459 241	1 488 756	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	21 825 994	20 366 753	0	0
Ingående uppskrivning	204 109 884	191 694 824	0	0
Årets uppskrivning	28 472 000	17 500 000	0	0
Årets nedskrivning	-5 700 434	-5 084 940	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	226 881 450	204 109 884	0	0
Utgående redovisat värde	259 788 696	238 476 371	0	0
Redovisat värde byggnader	224 413 961	237 101 461		
Redovisat värde markanläggningar	641 233	747 619		
Redovisat värde mark	35 374 735	1 374 910		
	260 429 929	239 223 990		

Not 10 Markanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 254 144	3 254 144	0	0
Årets inköp	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 254 144	3 254 144	0	0
Ingående avskrivningar	2 506 525	2 400 139	0	0
Årets avskrivningar	106 386	106 386	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 612 911	2 506 525	0	0
Utgående redovisat värde	641 233	747 619		

Not 11 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 797	0	0	0
Årets inköp	24 293 552	32 797	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 326 349	32 797	0	0

Not 12 Förbättringsutgift på annans fastighet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Årets inköp	566 491	0	566 491	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 491	0	566 491	0
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Utgående restvärde	566 491	0	566 491	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 965 724	4 914 416	51 308	0
Årets inköp	202 658	51 308	202 658	51 308
Årets försäljningar/utrangeringar	-51 308		-51 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 117 074	4 965 724	202 658	51 308
Ingående avskrivningar	3 775 529	2 831 041	10 262	0
Årets avskrivningar	928 885	944 488	16 985	10 262
Justering för sålda/utrangerade inventarier	-10 262	0	-10 262	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 694 152	3 775 529	16 985	10 262
Utgående restvärde	422 922	1 190 195	185 673	41 046

Not 14 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattemässiga underskottsavdrag	0	425 761	0	412 083
Summa	0	425 761	0	412 083

Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Obeskattade reserver	69 010	69 422	0	0
Skattedel uppskrivning fastighet	45 735 726	42 046 638	0	0
Summa	45 804 736	42 116 060	0	0

Not 15 Fordran koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Vid årets början	375 000	375 000	64 077 000	56 249 670
Reglerade fordringar	0	0	-8 247 000	-1 433 670
Tillkommande fordringar	2 375 000	0	2 055 000	9 261 000
Redovisat värde vid årets slut	2 750 000	375 000	57 885 000	64 077 000

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	--2024-12-31	--2023-12-31	--2024-12-31	--2023-12-31
Vid årets början	0	0	0	0
Reglerade fordringar	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	352 110	0	352 110	0
Redovisat värde vid årets slut	352 110	0	352 110	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	0	0	0	0
Förutbetalda leasingkostnader	0	0	0	21 743
Övriga förutbetalda kostnader	601 573	676 646	114 087	190 805
Summa	601 573	676 646	114 087	212 548

Not 18 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	31 330 400	27 226 400	0	0
Amortering efter 5 år	117 748 785	123 557 205	99 190 419	101 443 239
Summa	149 079 185	150 783 605	99 190 419	101 443 239

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	707 785	696 098	0	0
Förutbetalda intäkter	5 590 885	5 822 771	0	0
Övriga upplupna kostnader	700 495	531 738	209 300	173 205
Summa	6 999 165	7 050 607	209 300	173 205

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	90 318 285	90 343 285
Årets inköp	25 000	0
Årets avyttring	0	-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 343 285	90 318 285

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarnadel av kapitalet avses, vilken även överensstämmer med andelen av försterna för totalt antal aktier.

Företag	Säte	Antal Andelar	Kapitalandel	Redovisat värde	Bokfört värde
JSR Södertälje AB, 556301-7861	Stockholm	1 000	100%	40 162 553	40 162 553
JSR Högdalen AB, 556740-1657	Stockholm	1 000	100%	31 120 000	31 120 000
JSR Högdalen 3 AB, 559740-1657	Stockholm	250	100%	25 000	25 000
JSR Lunda AB, 556657-6939	Stockholm	100	100%	18 893 232	18 893 232
JSR Blixtljuset 11 Holding AB, 559371-2895	Stockholm	25 000	100%	25 000	25 000
JSR Cirkelsågen 6 Holding AB, 559372-4247	Stockholm	25 000	100%	25 000	25 000
JSR Ankarsrum 1 Holding AB, 559357-1341	Stockholm	25 000	100%	25 000	25 000
JSR Hagsätra AB, 559371-2887	Stockholm	25 000	100%	25 000	25 000
JSR Målskytten AB, 559360-5750	Stockholm	25 000	80%	17 500	17 500
JSR SK 2 Holding 1 AB, 559512-5682	Stockholm	25 000	100%	25 000	25 000
				90 343 285	90 343 285

Not 21 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2 491 Kkr (3 530 Kkr) av försäljningen och 904 Kkr (904 Kkr) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 Kkr (0 Kkr) av försäljningen och 3 187 Kkr (900 Kkr) av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåttagande	0	0	75 851 750	76 845 750
Summa	0	0	75 851 750	76 845 750
<i>Varav till förmån för koncernföretag</i>			75 851 750	76 845 750

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	163 474 000	118 779 000	0	0
Företagsinteckningar	16 170 750	16 170 750	16 170 750	16 170 750
Summa	179 644 750	134 949 750	16 170 750	16 170 750

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner*Balansomslutning:*

Totala tillgångar

Soliditet

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskatade reserver) / Totala tillgångar.

Knivsta den 24 juni 2025

Samuel Beckstrand
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-24

Per-Olov Strand
Auktoriserad revisor

ank=20250711;2025071409476

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i JSR Fastigheter AB
Org.nr. 559083-5509

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JSR Fastigheter AB för år 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för JSR Fastigheter AB för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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. Den 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

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 och verkställande direktören i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Upplands Väsby 2025-06-24


Per-Olov Strand
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

