

Årsredovisning

för

Fastighets AB Johanneshöjden

556465-7327

Räkenskapsåret


2022

Fastställelseintyg
 Undertecknad ledamot i Fastighets AB Johanneshöjden
 intygar att resultaträkningen och Balansräkningen i årsredovisningen
 har fastställts på årsstämman 2023-06-28. Årsstämman beslutade att
 godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
 Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen
 stämmer överens med originalen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
 Resultaträkning
 Balansräkning
 Noter

2
 4
 5
 7

Nynäs hamn 2023-06-28

 Henriette Norlin

Årsredovisning

för

Fastighets AB Johanneshöjden

556465-7327

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Fö rvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Fastighets AB Johanneshöjden avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Höjden nr 15.

Ägarförhållande

Fastighetsbolaget Johanneshöjden är dotterbolag till Girindus Investments AB, 556807-5294

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 090	2 009	1 984	1 923
Resultat efter finansiella poster	280	-116	240	-118
Soliditet (%)	23,4	22,7	22,9	21,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 905 828	4 300	-9 910 397	-115 921	7 983 810
Disp.av fg.års resultat						
Balanseras i ny räkning				-115 921	115 921	0
Omf. av uppskrivningsfond		-50 004		50 004		0
Årets resultat					285 981	285 981
Belopp vid årets utgång	100 000	17 855 824	4 300	-9 976 314	285 981	8 269 791

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 13 741 Tkr (13 741).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten(kronor):

ansamlad förlust	-9 976 314
årets vinst	285 981
	-9 690 333
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 690 333
	-9 690 333

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

2023071902799

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2 089 951

2 009 022

Summa rörelseintäkter

2 089 951

2 009 022

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-734 892

-1 160 129

Övriga externa kostnader

-41 624

-22 418

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-239 016

-289 128

Summa rörelsekostnader

-1 015 532

-1 471 675

Rörelseresultat

1 074 419

537 348

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter

1 630

1 573

Räntekostnader och liknande resultatposter

-796 397

-654 842

Summa finansiella poster

-794 767

-653 269

Resultat efter finansiella poster

279 652

-115 921

Resultat före skatt

279 652

-115 921

Skatter

Övriga skatter

6 329

0

Årets resultat

285 981

-115 921

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

2

34 500 590

34 739 606

Summa materiella anläggningstillgångar

34 500 590

34 739 606

Summa anläggningstillgångar

34 500 590

34 739 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

32 076

8 323

Övriga fordringar

71 449

77 699

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 867

33 301

Summa kortfristiga fordringar

141 392

119 323

Kassa och bank

3

696 002

319 583

Summa omsättningstillgångar

837 394

438 906

SUMMA TILLGÅNGAR

35 337 984

35 178 512

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		17 855 824	17 905 828
Reservfond		4 300	4 300
Summa bundet eget kapital		17 960 124	18 010 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 976 314	-9 910 397
Årets resultat		285 981	-115 921
Summa fritt eget kapital		-9 690 333	-10 026 318
Summa eget kapital		8 269 791	7 983 810

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4	26 289 840	14 489 375
Summa långfristiga skulder		26 289 840	14 489 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		195 160	12 205 655
Leverantörsskulder		62 337	192 152
Skatteskulder		5 384	0
Övriga skulder		240	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda inäkter		515 232	306 260
Summa kortfristiga skulder		778 353	12 705 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 337 984

35 178 512

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:

Byggnad	100 år
Snö räcken	50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 647 973	21 647 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 647 973	21 647 973
Ingående avskrivningar	-4 814 519	-4 575 395
Årets avskrivningar	-189 012	-239 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 003 531	-4 814 519
Ingående uppskrivningar	17 906 152	17 956 156
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 004	-50 004
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 856 148	17 906 152
Utgående redovisat värde	34 500 590	34 739 606
Taxeringsvärden byggnader	18 715 000	15 069 000
Taxeringsvärden mark	50 800 000	33 480 000
	69 515 000	48 549 000

Not 3 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
SEB		119 583
	200 000	319 583

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,47	2024-10-28	5 264 620	5 264 620
SEB	1,00	2022-10-28		891 780
SEB	2,75	2025-02-28	9 029 595	9 224 755
SEB	2,32	2022-02-28		10 590 875
SEB	1,95	2022-12-28		723 000
SEB	3,46	2032-02-28	12 190 785	
			26 485 000	26 695 030
Kortfristig del av långfristig skuld			195 160	12 205 655

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 896 000	27 896 000
	27 896 000	27 896 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Norlin
Ordförande

Henrik Norlin

Louise Lundin

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

Johanna Strandroth
Auktoriserad revisor

2023071902805

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."

LOUISE LUNDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19870806xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-06-26 12:54:47 UTC



HENRIK NORLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19831117xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-27 06:08:15 UTC



CARL NORLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19820613xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-28 11:51:13 UTC



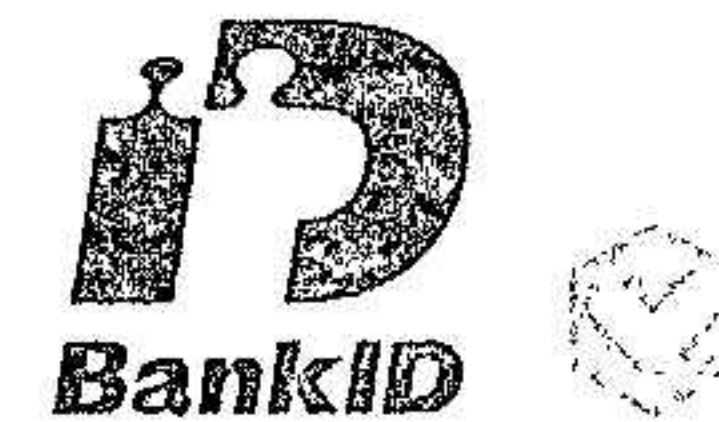
JOHANNA STRANDROTH

Revisor

Serienummer: 19830512xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-06-28 13:29:53 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>

2023071902806

Penneo dokumentnyckel: YH35O-P7W7N-JEXHY-FNE53-0E5TE-AZHJQ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Johanneshöjden
Org. nr 556465-7327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Johanneshöjden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Johanneshöjden:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Johanneshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Johanneshöjden enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johanna Strandroth
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."

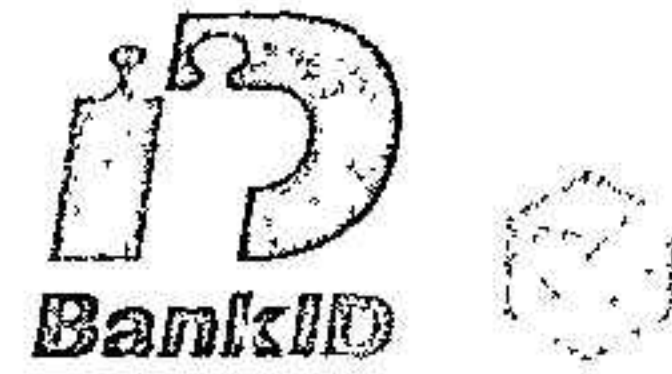
JOHANNA STRANDROTH

Revisor

Serienummer: 19830512xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-06-28 13:28:49 UTC



2023071902809

Penneo dokumentnyckel: G11AN-KJY81-V68G8-ZP4TO-6L54Q-2Q25P

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>