

Årsredovisning
för
Yjon Fastigheter AB
559060-5480

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jessika von Malmborg, Styrelseledamot
2024-06-17

Styrelsen för Yjon Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 är fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planen för 2023 var att genomföra löpande underhåll i samtliga fastigheter och prioritera insatser i två fastigheter.

Tunnlandsvägen 34-38:

Stambyte och renovering av lägenheter. 38:an lgh 1101.

Förbered för att byta och uppgradera el.

Beredskap att byta bergvärmepump.

Snövitsvägen 2-6:

Sätta in en el-spets till bergvärmepumpen. Kabeln från gatan behöver bytas och uppgraderas. Samtidigt förbereda för att kunna byta ut el-centralen och säkra upp fastigheten för framtiden.

Samtliga fastigheter:

Fräscha upp portarna i samtliga hus, under sommaren.

Under 2023 har arbete pågått enligt plan och nämnda två fastigheter har varit prioriterade i första hand. I övrigt har löpande underhåll och trädgårdsskötsel genomförts. Löpande underhåll har pågått utifrån behov som exempelvis uppfräschning av portarna samt löpande underhåll/markskötsel och snöröjning. Dessutom har ytorna på samtliga parkeringar justerats (utom Hökmossevägen och Drottningholmsvägen). Avtal med ny utförare av trädgårdsskötsel för fastigheterna i Bromma har tecknats för det löpande underhållet.

Tunnlandsvägen:

Arbetet med stambyte har pågått enligt plan. Byte av bergvärmepump uppstod akut och genomfördes efter sommaren. Kvarstår att byta oljespetsen till el, det arbetet är planerat till våren 2024. Renovering av lägenhet i 38:an (lgh 1101) har genomförts enligt plan i anslutning till stambyte. Ett läckage i stammen till ett badrum har inneburit att badrummet behövde rivs ut och återställas.

I början av december uppstod en brand i en av lägenheterna högst upp i port 36. Ingen människa kom till skada och det är endast berörd lägenhet som är skadad. Det är lägenhetsinnehavaren som har orsakat branden och ska återställa lägenheten.

Snövitsvägen:

Oljepannan togs bort under våren och ersattes av en el-spets till bergvärmepumpen. Kabel från gatan (Fortum) behöver också bytas. Detta arbete är inte genomfört, kontakt är tagen med Fortum och

väntetiden är lång. Samtidigt pågår ett undersökande för att se om det är möjligt att byta ut el-centralen och säkra upp fastigheten för att i framtiden exempelvis kunna sätta upp laddstolpar på parkeringsplatser.

Samtliga fastigheter:

Löpande underhåll har pågått utifrån behov som exempelvis uppfräschning av portarna och löpande underhåll/marsskötsel och snöröjning. Dessutom ytorna på samtliga parkeringar justerats (utom Hökmossevägen och Drottningholmsvägen).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 250	7 892	7 681	7 398
Resultat efter finansiella poster	885	-3 285	7	-162
Soliditet (%)	2,0	1,2	0,4	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 333 250	-3 284 956	1 098 294
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 284 956	3 284 956	0
Årets resultat			676 357	676 357
Belopp vid årets utgång	50 000	1 048 294	676 357	1 774 651

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 980 000 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 048 293
årets vinst	676 357
	1 724 650
disponeras så att i ny räkning överföres	1 724 650
	1 724 650

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		8 250 436	7 892 148
Övriga rörelseintäkter		0	304 412
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 250 436	8 196 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-3 787 029	-7 802 035
Övriga externa kostnader		-609 406	-634 726
Personalkostnader	2	-673 309	-676 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 921 332	-1 989 487
Summa rörelsekostnader		-6 991 076	-11 103 245
Rörelseresultat		1 259 360	-2 906 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 414	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 505	-378 271
Summa finansiella poster		-374 091	-378 271
Resultat efter finansiella poster		885 269	-3 284 956
Resultat före skatt		885 269	-3 284 956
Skatter			
Skatt på årets resultat		-208 912	0
Årets resultat		676 357	-3 284 956

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	79 757 993	81 451 123
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	30 917	2 052
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 963 403	1 793 314
Summa materiella anläggningstillgångar		81 752 313	83 246 489

Summa anläggningstillgångar

81 752 313

83 246 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 477 187	1 451 776
Fordringar hos koncernföretag		51 875	34 625
Övriga fordringar		1 091 840	941 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 039	206 523
Summa kortfristiga fordringar		2 796 941	2 634 780

Kassa och bank

Kassa och bank		4 110 178	2 700 905
Summa kassa och bank		4 110 178	2 700 905
Summa omsättningstillgångar		6 907 119	5 335 685

SUMMA TILLGÅNGAR

88 659 432

88 582 174

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 048 293	4 333 250
Årets resultat		676 357	-3 284 956
Summa fritt eget kapital		1 724 650	1 048 294
Summa eget kapital		1 774 650	1 098 294
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 182 630	22 231 983
Övriga skulder		61 539 351	62 053 564
Summa långfristiga skulder		83 721 981	84 285 547
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 000	46 800
Förskott från kunder		244	0
Leverantörsskulder		579 035	710 638
Skatteskulder		184 694	177 802
Övriga skulder		21 137	21 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 329 691	2 241 726
Summa kortfristiga skulder		3 162 801	3 198 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 659 432	88 582 174

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	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	4-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 419 749	92 419 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 419 749	92 419 749
Ingående avskrivningar	-10 968 626	-9 275 496
Årets avskrivningar	-1 693 130	-1 693 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 661 756	-10 968 626
Utgående redovisat värde	79 757 993	81 451 123
Taxeringsvärden byggnader	67 411 000	67 411 000
Taxeringsvärden mark	90 708 000	90 708 000
	158 119 000	158 119 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 662	179 662
Inköp	35 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 662	179 662
Ingående avskrivningar	-177 610	-169 400
Årets avskrivningar	-6 135	-8 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 745	-177 610
Utgående redovisat värde	30 917	2 052

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 118 586	2 037 482
Inköp	392 156	660 104
Försäljningar/utrangeringar	0	-579 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 510 742	2 118 586
Ingående avskrivningar	-325 271	-606 475
Försäljningar/utrangeringar	0	453 550
Årets avskrivningar	-222 067	-172 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-547 338	-325 271
Utgående redovisat värde	1 963 404	1 793 315

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 054 000	22 054 000
	22 054 000	22 054 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterbolag till Jon Hem AB, org nr 559055-7491, med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-06-11

Jan-Olof Nilsson
Jan-Olof Nilsson
Ordförande

Tomas Edelsvärd
Tomas Edelsvärd
Ledamot

Gabriella Lewis
Gabriella Lewis
Ledamot

Jessika von Malmborg
Jessika von Malmborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Patrik Zettergren
Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Yjon fastigheter AB, org.nr 559060-5480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Yjon fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Yjon fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Yjon 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Yjon fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Yjon fastigheter AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm
2024-06-12

Patrik Zettergren
Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor