

# Årsredovisning

---

## Järna Företagsby AB

556692-3719

Styrelsen för Järna Företagsby AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Järna Företagsby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30

  
Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Tunaängen 6, Tunaängen 10 och Pilbågen 1 i Järna. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 839 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	5 814	5 212	4 750	5 259
Resultat efter finansiella poster	3 056	2 778	2 561	3 472
Rörelsemarginal %	55	57	48	61
Avkastning på eget kapital %	42	41	41	63
Balansomslutning	53 718	72 797	70 900	69 948
Soliditet %	14	9	9	8

ank=20250710;2025071116799

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	4 274 815	486 481	<b>6 761 296</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		486 481	-486 481	<b>0</b>
Årets resultat			464 604	<b>464 604</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 761 296</b>	<b>464 604</b>	<b>7 225 900</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 761 296
Årets resultat	464 604
<i>Summa</i>	<b>5 225 900</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	5 225 900
<i>Summa</i>	<b>5 225 900</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafflödesanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 813 677	5 211 647
Övriga rörelseintäkter		11 728	430 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 825 405</b>	<b>5 641 664</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 990 706	-2 050 282
Övriga externa kostnader		0	-3 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-659 372	-633 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 650 078</b>	<b>-2 687 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 175 327</b>	<b>2 954 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 912 076	4 062 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 031 236	-4 239 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 160</b>	<b>-176 725</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 056 167</b>	<b>2 777 727</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-2 464 632	-2 164 482
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 464 632</b>	<b>-2 164 482</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>591 535</b>	<b>613 245</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-126 931	-126 764
<b>Årets resultat</b>		<b>464 604</b>	<b>486 481</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	22 278 325	22 440 490
Pågående nyanläggningar	14	157 277	415 840
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 435 602</i>	<i>22 856 330</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		30 115 650	49 012 327
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 115 650</i>	<i>49 012 327</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 551 252</b>	<b>71 868 657</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 002	3 715
Aktuella skattefordringar		0	756
Övriga fordringar		9 723	44 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	40 596	34 887
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>60 321</i>	<i>83 400</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 106 845	845 438
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 106 845</i>	<i>845 438</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 167 166</b>	<b>928 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 718 418</b>	<b>72 797 495</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		2 000 000	2 000 000
Fritt eget kapital	18		
Balanserat resultat		4 761 296	4 274 815
Årets resultat		464 604	486 481
Summa fritt eget kapital		5 225 900	4 761 296
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 225 900</b>	<b>6 761 296</b>
Obeskattade reserver	19		
Akkumulerade överavskrivningar		170 160	64 202
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>170 160</b>	<b>64 202</b>
Avsättningar	20		
Avsättningar för skatter		1 013 280	886 349
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 013 280</b>	<b>886 349</b>
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		41 173 000	42 039 800
Skulder till koncernföretag		2 002 701	20 982 730
Övriga skulder		265 259	96 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 440 960</b>	<b>63 119 130</b>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		866 800	866 800
Leverantörsskulder		102 176	91 487
Skulder till koncernföretag		119 740	99 649
Aktuella skatteskulder		68 782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	710 620	908 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 868 118</b>	<b>1 966 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 718 418</b>	<b>72 797 495</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 175 327	2 954 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	659 372	633 704
Erhållen ränta		3 517	2 871
Erlagd ränta		-2 374 399	-2 108 134
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 463 817</i>	<i>1 482 894</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		21 897 096	2 054 685
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-21 994 063	-10 367 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 366 850</b>	<b>-6 830 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-238 643	-525 388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-238 643</b>	<b>-525 388</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-866 800	7 355 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-866 800</b>	<b>7 355 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>261 407</b>	<b>29</b>
Likvida medel vid årets början		845 438	845 409
Likvida medel vid årets slut		1 106 845	845 438

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Järna Företagsby AB, org nr 556692-3719, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Grunder för upprättande av årsredovisningen**

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Leasing - bolaget som leasetagare**

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	5 813 677	5 211 647
	Övriga intäkter	11 728	430 017
		<b>5 825 405</b>	<b>5 641 664</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	1 599 000	5 191 000
	Senare än ett år men inom fem år	826 000	5 161 000
		<b>2 425 000</b>	<b>10 352 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

**Not 6 Ersättning till revisorer**

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

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Övriga driftskostnader	-448 797	-456 741
	Underhåll	-286 757	-240 554
	El & Värmekostnader	-331 769	-322 470
	Övriga fastighetskostnader	-831 563	-938 697
	Fastighetsskatt	-91 820	-91 820
		<b>-1 990 706</b>	<b>-2 050 282</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2024 2023**

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag 36 28

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2024 2023**

Ränteintäkter från koncernföretag 2 908 558 4 060 242

Övriga ränteintäkter 3 518 2 731

**2 912 076 4 062 973**

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023**

Räntekostnader till koncernföretag -656 837 -2 131 704

Externa räntekostnader -2 374 326 -2 096 220

Övriga finansiella kostnader 0 -11 800

Räntekostnader leverantörsskulder -73 -115

Ej avdragsgill ränta 0 140

**-3 031 236 -4 239 699**

**Not 11 Bokslutsdispositioner 2024 2023**

Lämnade koncernbidrag -2 358 674 -2 100 280

Förändring överavskrivning -105 958 -64 202

**-2 464 632 -2 164 482**

**Not 12 Inkomstskatt 2024 2023**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader -126 931 -126 764

*Summa redovisad skatt* -126 931 -126 764

Effektiv skattesats (%) -21 -21

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt 591 535 613 245

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % -121 856 -126 328

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader 0 -436

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter 105 0

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader -126 931 -126 764

Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar -126 931 -126 764

Avgår skattemässig avskrivning 253 862 253 528

Skatteeffekt av befarade hyresförluster -5 180 0

*Summa redovisad skatt* -126 931 -126 764

Effektiv skattesats (%) -21 -21

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 744 445	35 634 897
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	109 548
	Omklassificeringar m.m.	497 206	0
	Utgående anskaffningsvärden	36 241 651	35 744 445
	Ingående avskrivningar	-13 303 955	-12 670 251
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-659 372	-633 704
	Utgående avskrivningar	-13 963 327	-13 303 955
	<b>Redovisat värde</b>	<b>22 278 324</b>	<b>22 440 490</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	415 840	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	238 643	415 840
	Omklassificeringar m.m.	-497 206	0
	Utgående anskaffningsvärden	157 277	415 840
	<b>Redovisat värde</b>	<b>157 277</b>	<b>415 840</b>

**Not 15 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	36 437	30 988
	Övriga poster	4 159	3 899
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 596</b>	<b>34 887</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 20 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

ank=20250710;2025071116805

**Not 18 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		4 761 296
		464 604
<b>Summa</b>		<b>5 225 900</b>
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		5 225 900
<b>Summa</b>		<b>5 225 900</b>

**Not 19 Obeskattade reserver** 2024-12-31 2023-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	170 160	64 202
Redovisat värde vid årets utgång	170 160	64 202

**Not 20 Avsättningar** 2024-12-31 2023-12-31

Temporära skillnader på byggnader	1 013 280	886 349
Utgående uppskjuten skatteskuld	1 013 280	886 349

**Not 21 Förfallotid skulder** 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	41 173 000	42 530 600
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	2 002 700	20 982 730
<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	265 259	96 600

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** 2024-12-31 2023-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	693 514	869 582
Övriga poster	17 106	39 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>710 620</b>	<b>908 582</b>

**Not 23 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 540 000	38 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 540 000</b>	<b>38 000 000</b>

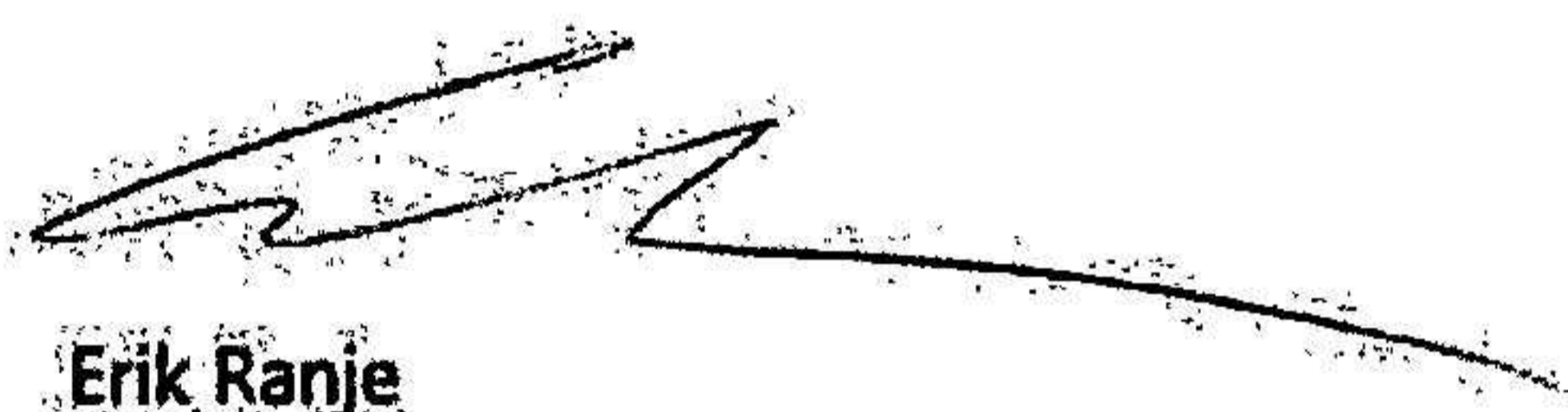
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pilbågen 1 är såld under Q1-2025.

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	659 372	633 704
		<b>659 372</b>	<b>633 704</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Järna Företagsby AB  
Org.nr. 556692-3719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järna Företagsby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järna Företagsby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Järna Företagsby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

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

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

**Styrelsens 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**

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

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

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

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

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

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor