

**Årsredovisning**  
för  
**Per och Johan Fastighetförvaltning AB**  
556956-2126

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-21.  
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:**

Per Sandberg, Styrelseledamot  
2025-04-01

Styrelsen och verkställande direktören för Per och Johan Fastighetförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 630       | 1 560       | 1 560       | 1 560       |
| Resultat efter finansiella poster | 24          | 299         | 361         | 68          |
| Soliditet (%)                     | 16          | 16          | 14          | 11          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 423 710                        | 284 818                   | <b>758 528</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 284 818                        | -284 818                  | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 85 149                    | <b>85 149</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>708 528</b>                 | <b>85 149</b>             | <b>843 677</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 708 528        |
| årets vinst                                 | 85 149         |
|   | <b>793 677</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 793 677        |
|   | <b>793 677</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      |            | 1 630 000                         | 1 560 000                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 0                                 | 30 000                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 630 000</b>                  | <b>1 590 000</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             |            | -760 623                          | -419 530                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -566 609                          | -566 060                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 327 232</b>                 | <b>-985 590</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>302 768</b>                    | <b>604 410</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | -380                              | 1 195                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2          | -277 975                          | -306 654                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-278 355</b>                   | <b>-305 459</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>24 413</b>                     | <b>298 951</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| Förändring av överavskrivningar                      |            | 83 093                            | 59 501                            |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>83 093</b>                     | <b>59 501</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>107 506</b>                    | <b>358 452</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat                              |            | -22 357                           | -73 634                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>85 149</b>                     | <b>284 818</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3          | 9 870 086         | 10 301 276        |
| Byggnadsinventarier                           | 4          | 1 618 510         | 1 720 953         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>11 488 596</b> | <b>12 022 229</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>11 488 596</b> | <b>12 022 229</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 105 125           | 103 919           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 5 604             | 5 364             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>110 729</b>    | <b>109 283</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 679 777           | 108 630           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>679 777</b>    | <b>108 630</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>790 506</b>    | <b>217 913</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>12 279 102</b> | <b>12 240 142</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 708 528           | 423 710           |
| Årets resultat                               |            | 85 149            | 284 818           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>793 677</b>    | <b>708 528</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>843 677</b>    | <b>758 528</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Ackumulerade överavskrivningar               |            | 1 462 000         | 1 545 093         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>1 462 000</b>  | <b>1 545 093</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 9 230 000         | 9 230 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 230 000</b>  | <b>9 230 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 0                 | 72 500            |
| Leverantörsskulder                           |            | 45 454            | 44 797            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 276 900           | 276 900           |
| Skatteskulder                                |            | 157 381           | 206 484           |
| Övriga skulder                               |            | 83 428            | 78 720            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 180 262           | 27 120            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>743 425</b>    | <b>706 521</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>12 279 102</b> | <b>12 240 142</b> |

## 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |         |
|---|---------|
| Byggnader                               | 25 år   |
| Markanläggningar                        | 20 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-25 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 276 900        | 276 900        |
|  | <b>276 900</b> | <b>276 900</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 353 057        | 14 353 057        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 353 057</b> | <b>14 353 057</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 051 781        | -3 620 591        |
| Årets avskrivningar                             | -431 190          | -431 190          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 482 971</b> | <b>-4 051 781</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 870 086</b>  | <b>10 301 276</b> |

#### Not 4 Byggnadsinventarier

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 691 819         | 2 691 819        |
| Inköp   | 32 976            | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 724 795</b>  | <b>2 691 819</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -970 866          | -835 996         |
| Årets avskrivningar                             | -135 419          | -134 870         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 106 285</b> | <b>-970 866</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 618 510</b>  | <b>1 720 953</b> |

#### Not 5 Långfristiga skulder

|  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 9 230 000        | 9 230 000        |
|  | <b>9 230 000</b> | <b>9 230 000</b> |

#### Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Per och Johan Sandberg Holding AB, org.nr 556804-9885, säte Stockholm.

#### Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|----------------------|------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 0          | 6 900 000        |
|                      | <b>0</b>   | <b>6 900 000</b> |

#### Not 8 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Stockholm

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Per Sandberg*  
Per Sandberg  
Verkställande direktör  
2025-03-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-21

Grant Thornton Sweden AB

*Maria Färnlöf*  
Maria Färnlöf  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Per och Johan Fastighetförvaltning AB, Org.nr. 556956-2126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Per och Johan Fastighetförvaltning AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Per och Johan Fastighetförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Per och Johan Fastighetförvaltning 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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

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 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 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Per och Johan Fastighetförvaltning 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 ledamot och verkställande direktören 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 Per och Johan Fastighetförvaltning 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 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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.

Sundsvall den 21 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Maria Färnlöf*  
Maria Färnlöf

Auktoriserad revisor