

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB

559507-2975

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-15.

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:

Rebecca Brorström, Styrelseledamot

2026-04-16

Styrelsen för Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta aktier och andelar i dotter- och intressebolag samt därmed förenlig verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget Lagerbringsgatan Holding AB bytt namn till Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB. Namnet övertogs i samband med en fusion av det under året förvärvade dotterbolaget, tidigare Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB med organisationsnummer 559495-6475. I samband med fusionen övertog bolaget också den fastighet som dotterbolaget ägde. Fusionen innebar att andelar i dotterbolag allokerades till byggnader och mark.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 85% av HSB Fastigheter i Väst AB, org. nr 556642-7083, med säte i Göteborg och 15% av Sellery Invest AB, org. nr 559203-6221, med säte i Göteborg och ingår i underkoncernen till HSB Göteborg Ek. för, org. nr 757200-8766, där koncernredovisning upprättas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024 (2 mån)
Hysesintäkter	1 480	0
Rörelseresultat	643	0
Resultat efter finansiella poster	-510	0
Balansomslutning	47 183	4 725

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalt under året	25 000	4 700 000		4 725 000
Erhållna aktieägartillskott		13 539 848		13 539 848
Årets resultat			-3 488 159	-3 488 159
Belopp vid årets utgång	25 000	18 239 848	-3 488 159	14 776 689

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 239 848
årets förlust	-3 488 159
	14 751 689
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 751 689
	14 751 689

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-11-26 -2024-12-31 (2 mån)
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	1 480 433	0
Övriga rörelseintäkter		16 200	0
		1 496 633	0
Rörelsens kostnader			
Drift-,underhåll och administrationskostnader		-672 797	0
Övriga externa kostnader		-85 554	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-94 885	0
		-853 236	0
Rörelseresultat		643 397	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 153 301	0
		-1 153 286	0
Resultat efter finansiella poster		-509 889	0
Resultat före skatt		-509 889	0
Skatt på årets resultat	5	-2 978 270	0
Årets resultat		-3 488 159	0

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	46 906 568	0
		46 906 568	0
Summa anläggningstillgångar		46 906 568	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		102 070	0
Övriga fordringar		59 078	0
Förskott		0	4 700 000
Aktuella skattefordringar		66 165	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 459	0
		276 772	4 700 000
<i>Kassa och bank</i>		0	25 000
Summa omsättningstillgångar		276 772	4 725 000
SUMMA TILLGÅNGAR		47 183 340	4 725 000

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 239 848	4 700 000
Årets resultat		-3 488 159	0
		14 751 689	4 700 000
Summa eget kapital		14 776 689	4 725 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 978 270	0
Summa avsättningar		2 978 270	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	28 059 000	0
Skulder till koncernföretag		600 000	0
Summa långfristiga skulder		28 659 000	0
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		170 424	0
Leverantörsskulder		94 261	0
Skulder till koncernföretag		49 440	0
Övriga skulder		3 140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		452 116	0
Summa kortfristiga skulder		769 381	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 183 340	4 725 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Hyresfastigheter

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Under året har dotterbolaget Fastigheter i Johanneberg 9:9 AB (org nr 559495-6475) fusionerats med bolaget. I samband med fusionen övertog bolaget det fusionerade bolagets namn, Fastigheter i Johanneberg 9:9 AB. Resultat- och balansräkningsposterna i dotterbolaget per fusionsdagen 2025-08-19 framgår nedan.

	Org nr 559495-6475
Anläggningstillgångar	2 527 204
Omsättningstillgångar	617 213
Summa tillgångar	3 144 417
Eget kapital	3 136 088
Kortfristiga skulder	8 329
Summa skulder och eget kapital	3 144 417
Bolagets del av:	
Nettoomsättning	996 024
Årets resultat t o m fusionsdagen	561 240

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Hyresintäkter

Framtida minihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024-11-26 -2024-12-31
Inom ett år	754 288	0
Mellan ett och fem år	500 578	0
	1 254 866	0

Not 3 Byggnader och mark

	2025	2024-11-26 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	44 465 000	0
Tillkommande värde vid fusion	2 536 453	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 001 453	0
Ingående avskrivningar	0	0
Tillkommande värde vid fusion	-9 249	
Årets avskrivningar	-85 636	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 885	0
Utgående redovisat värde	46 906 568	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024-11-26 -2024-12-31
Övriga räntekostnader	-1 153 301	0
	-1 153 301	0

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024-11-26 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-2 978 270	0
Totalt redovisad skatt	-2 978 270	0

Not 6 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	2 978 270	
	2 978 270	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller inom ett år efter balansdagen	14 029 500	0
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	14 029 500	0
	28 059 000	0

Skulder till koncernföretag har ingen amorteringsplan.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag	28 200 000	0
	28 200 000	0

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Göteborg den dag som framgår av styrelseledamöternas underskrift	
<i>Kristian Isberg</i>	<i>Rebecca Brorström</i>
Kristian Isberg	Rebecca Brorström
Ordförande	
2026-04-13	2026-04-13

<i>Thomas Dahl</i>	<i>Sandra af Forselles</i>
Thomas Dahl	Sandra af Forselles
2026-04-13	2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB, org.nr 559507-2975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB.

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 Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 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 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 AB för år 2025 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 Fastighetsbolaget Johanneberg 9:9 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 fortlopande 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor