

# Årsredovisning

för

## John Mattson Rotebro och Rotsunda AB

559087-2478

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.

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 Nilsson, Verkställande direktör

2025-06-23

Styrelsen och verkställande direktören för John Mattson Rotebro och Rotsunda AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org.nr 556802-2858, som avger koncernredovisning. John Mattson Fastighetsföretagen AB's aktie är sedan 5 juni 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

### Verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, bedriva projektering, produktion och förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Regeln 01, Ringaren 2, Riset 01, Riset 03, Ritaren 04-11, Ritaren 18, Ritbordet 03-09, Rosten 01, Runan 01, Ryttaren 01, Ränseln 01, Röken 01-03. Samtliga fastigheter är belägna i Sollentuna kommun. Företaget har sitt säte i Lidingö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	45 318	42 898	41 287	40 852
Resultat efter finansiella poster	-208 436	-48 232	-13 342	-10 848
Balansomslutning	916 281	911 753	799 272	808 937
Soliditet (%)	0,8	2,9	11,0	13,5

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	150	81 205	-60 579	20 776
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Erhållna aktieägartillskott		-60 579	60 579	0
		296 935		296 935
			-317 560	-317 560
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150</b>	<b>317 561</b>	<b>-317 560</b>	<b>151</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	317 560 652
årets förlust	-317 560 133
	<b>519</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	519
	<b>519</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	45 318	42 899
Fastighetskostnader	4	-22 981	-19 884
<b>Driftsöverskott</b>		<b>22 337</b>	<b>23 015</b>
Avskrivningar	6, 7	-189 404	-32 747
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-167 067</b>	<b>-9 732</b>
Central administration och marknadsföring	5	-2 460	-2 379
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-169 527</b>	<b>-12 111</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	144
Ränteintäkter från koncernföretag		4 900	2 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 680	-23 893
Räntekostnader till koncernföretag		-22 132	-14 551
		<b>-38 909</b>	<b>-36 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-208 436</b>	<b>-48 232</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 655	922
Lämnade koncernbidrag		0	-15 895
		<b>-1 655</b>	<b>-14 973</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-210 091</b>	<b>-63 205</b>
Skatt på årets resultat		-107 469	2 626
<b>Årets resultat</b>		<b>-317 560</b>	<b>-60 579</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	6	549 147	737 274
Maskiner och inventarier	7	425	387
Pågående fastighetsarbeten	8	31 271	11 222
		<b>580 843</b>	<b>748 883</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		34 891	33 370
		<b>34 891</b>	<b>33 370</b>

#### Summa anläggningstillgångar

615 734

782 253

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		307	387
Fordringar hos koncernföretag		296 944	125 609
Övriga fordringar		804	1 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 492	2 147
		<b>300 547</b>	<b>129 500</b>

#### Summa omsättningstillgångar

300 547

129 500

### SUMMA TILLGÅNGAR

916 281

911 753

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

150

150

**150**

**150**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

317 561

81 205

Årets resultat

-317 560

-60 579

**1**

**20 626**

**Summa eget kapital**

**151**

**20 776**

**Obeskattade reserver**

8 559

6 904

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

133 719

28 132

**Summa avsättningar**

**133 719**

**28 132**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

118 281

422 291

Skulder till koncernföretag

415 948

0

**Summa långfristiga skulder**

**534 229**

**422 291**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 508

1 776

Skulder till koncernföretag

231 101

422 616

Aktuella skatteskulder

2 050

150

Övriga skulder

98

109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 866

8 999

**Summa kortfristiga skulder**

**239 623**

**433 650**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**916 281**

**911 753**

## Noter

Tkr

### 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.

#### Anläggningstillgångar

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:

Stomme inkl. grund	100 år
Pantbrev och aktiverad ränta	100 år
Stomkomplettering	50 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Badrum	40 år
Ventilation	30 år
Övriga utrymmen	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-5 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att delägare och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter.

Nedskrivning har skett med 172 800 000 SEK.

### Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter	45 102	42 463
Övriga intäkter	217	435
	<b>45 319</b>	<b>42 898</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och förvaltningskostnader	-18 309	-16 631
Reparation och underhåll	-1 593	-1 258
Tomträttsavgälder	-2 018	-956
Fastighetsskatt	-1 061	-1 039
	<b>-22 981</b>	<b>-19 884</b>

### Not 5 Central administration och marknadsföring

I central administration och marknadsföring ingår arvoden och kostnadsersättningar till Ernst & Young AB med följande belopp 82 (38) tkr.

### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående ack. anskaffningsvärde	897 214	895 406
Aktiverat	1 166	1 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>898 379</b>	<b>897 214</b>
Ingående ack planmässiga avskrivningar	-143 775	-127 241
Årets planmässiga avskrivningar	-16 492	-16 533
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160 267</b>	<b>-143 775</b>
Ingående nedskrivningar	-16 165	0
Årets nedskrivningar	-172 800	-16 165
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-188 965</b>	<b>-16 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>549 147</b>	<b>737 274</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärde	484	93
Investering under året	150	391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>633</b>	<b>484</b>
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-96	-48
Årets planmässiga avskrivningar	-111	-48
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208</b>	<b>-96</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>425</b>	<b>387</b>

### Not 8 Pågående fastighetsarbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	11 222	10 856
Investeringar	21 215	2 174
Aktiveringar	-1 166	-1 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 271</b>	<b>11 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 271</b>	<b>11 222</b>

### Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	118 281	422 291
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
<b>118 281</b>	<b>422 291</b>	

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	490 500	490 500
	<b>490 500</b>	<b>490 500</b>

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Lidingö 2025-05-13

*Per Nilsson*  
Per Nilsson  
VD, Styrelseordförande

*Ebba Pilo Karth*  
Ebba Pilo Karth  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Ernst & Young AB

*Katrine Söderberg*  
Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Rotebro och Rotsunda AB, org.nr 559087-2478

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för John Mattson Rotebro och Rotsunda AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av John Mattson Rotebro och Rotsunda 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 John Mattson Rotebro och Rotsunda 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 styrelsen och verkställande direktören 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 att 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. 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, förfälskning, 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 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 av John Mattson Rotebro och Rotsunda AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 beroende i förhållande till John Mattson Rotebro och Rotsunda AB enligt god revisionssed 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 överträdelse 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 maj 2025

Ernst & Young AB

*Karin Hanna Katrine  
Söderberg*

Karin Hanna Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor