

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 april 2024



Björn Bergman

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

## ÅRSREDOVISNING FÖR JÄRVEN 4 FASTIGHETER AB

Styrelsen för Järven 4 Fastigheter AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Järven 4 i Norrköping.

Bolaget äger aktier i bolaget Fastighetsutveckling IB 31 AB, org nr 559115-3308.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 430 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (tkr)	-	-	34	2 144
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11 840	-8 225	-9 006	-3 941
Soliditet	6%	6%	14%	11%

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Uppskrivnings-		Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	fond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100	16 090	-1 139	-8 225	6 826
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-8 225	8 225	0
Avskrivning av uppskriven byggnad		-123	123		0
Erhållet aktieägartillskott			1 430		1 430
Årets resultat				-2 367	-2 367
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>15 967</b>	<b>-7 811</b>	<b>-2 367</b>	<b>5 889</b>

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

Balanserad förlust	-7 811 280
Årets förlust	-2 367 054
	<u><b>-10 178 334</b></u>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	-10 178 334
	<u><b>-10 178 334</b></u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

EE

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		-	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 249	-1 087
Övriga externa kostnader		-269	-152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 321	-2 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 839</b>	<b>-3 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 839</b>	<b>-3 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5	595
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 006	-5 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 001</b>	<b>-4 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 840</b>	<b>-8 225</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		9 473	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>9 473</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 367</b>	<b>-8 225</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 367</b>	<b>-8 225</b>

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

2024051405058

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	89 919	92 240
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 091	3 091
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 010</b>	<b>95 331</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	144	144
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 154</b>	<b>95 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	10 362
Övriga fordringar		-	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25</b>	<b>10 367</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		246	36
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>246</b>	<b>36</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>271</b>	<b>10 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 425</b>	<b>105 878</b>

EE

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

2024051405059

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	8	15 967	16 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 067</b>	<b>16 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-7 811	-1 139
Årets resultat		-2 367	-8 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 178</b>	<b>-9 364</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 889</b>	<b>6 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		66	415
Skulder till koncernföretag		87 355	98 538
Skatteskulder		11	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104	94
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>87 536</b>	<b>99 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 425</b>	<b>105 878</b>

66

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

---

## Noter

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 3 §.

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	50 år
- Markanläggningar	20 år

### Not 2 Allmän information

---

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Magsam Holding 1 AB, org nr 559267-5218, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den största koncern som bolaget ingår i är Magsam Holding AB, org nr 559270-5429, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med 0 tkr (fg år 594).

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med -8 006 tkr (fg år -5 260).

EE

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

2024051405061

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	91 781	91 781
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	91 781	91 781
Ingående avskrivningar	-15 631	-13 801
Årets avskrivningar	-2 198	-1 830
<b>Utgående avskrivningar</b>	-17 829	-15 631
Ingående uppskrivningar	16 090	16 581
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-123	-491
<b>Utgående uppskrivningar</b>	15 967	16 090
<b>Redovisat värde</b>	<b>89 919</b>	<b>92 240</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 091	1 640
Inköp	-	1 451
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 091</b>	<b>3 091</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 091</b>	<b>3 091</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	144	144
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>144</b>	<b>144</b>

*de*

Järven 4 Fastigheter AB  
556796-2393

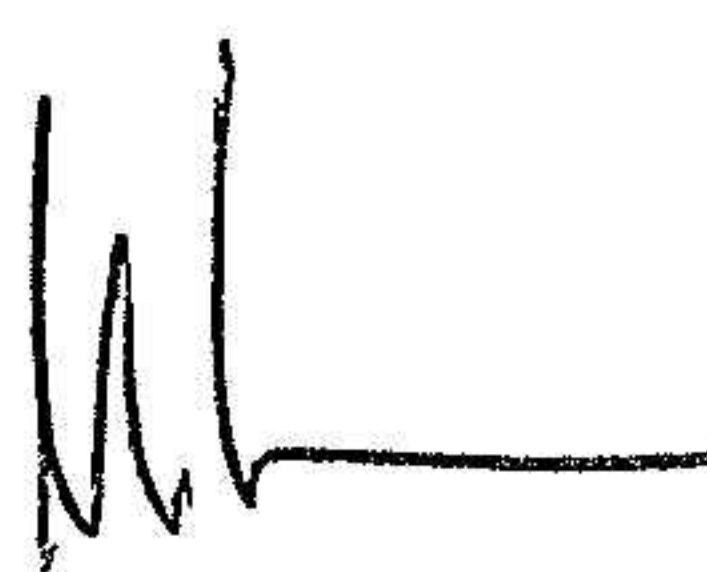
**Not 8 Uppskrivningsfond**


	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	16 090	16 581
Avskrivning uppskrivning	-123	-491
<b>Utgående balans</b>	<b>15 967</b>	<b>16 090</b>

Byggnader och mark hade haft ett redovisat värde om 73 952 tkr (76 150) om uppskrivning ej hade skett.

Stockholm-den 23 april 2024

  
Björn Bergman  
Ordförande

  
Krister Karlsson

  
Carl Lundh Mortimer

  
Johan Tengelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024

Ernst & Young Aktiebolag

  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024051405063

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järven 4 Fastigheter AB, org.nr 556796-2393

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järven 4 Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järven 4 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 Järven 4 Fastigheter 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

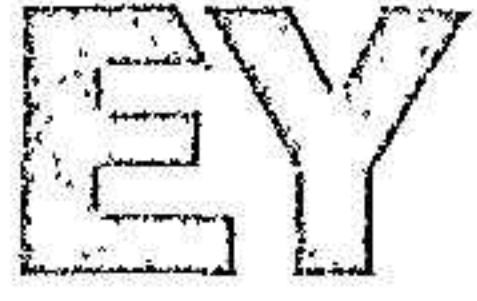
#### Revisorns ansvar

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, 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 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.



Building a better  
working world

2024051405064

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Järven 4 Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Järven 4 Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 23 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor