

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Persikokvarteret Fastighets AB (559108-5856)  
avger härmed följande årsredovisning.

---

---

### Förvaltningsberättelse

#### Ägarförhållanden

Persikokvarteret Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB (556626-1912) som i sin tur är ett helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB (556626-1920). Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget uppför 121 st hyresrättslägenheter samt garageplatser på Södermalm i Stockholm.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget skall äga samt förvalta lös och fast egendom och driva därmed förenlig verksamhet.

#### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämma den 31/5 2024. Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

..... Björn Ståhl ..... 31/6 2024

## Förslag till vinstdisposition

*Belopp i kr*

---

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	5 888 943
Årets resultat	<u>-5 834 188</u>
	54 755

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>54 755</u>
	54 755

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		1 716 481	250 109
Fastighetskostnader		-1 784 019	-921 532
<b>Driftöverskott</b>	2	<b>-67 538</b>	<b>-671 423</b>
Avskrivning på förvaltningsfastigheter		-617 098	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-684 636</b>	<b>-671 423</b>
Central administration och marknadsföring		-	-
<b>Resultat från fastighetsförvaltning</b>		<b>-684 636</b>	<b>-671 423</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntesintäkter och liknande resultatposter	3	3 592	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 712 957	-1 166 771
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 394 001</b>	<b>-1 838 166</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 662 716	671 423
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 731 285</b>	<b>-1 166 743</b>
Skatt på årets resultat	5	-102 903	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 834 188</b>	<b>-1 166 743</b>

2024060705122

## Balansräkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	331 288 106	-
Pågående nyanläggningar	7	-	154 506 590
		331 288 106	154 506 590
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>331 288 106</b>	<b>154 506 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		21 430	-
Fordringar hos koncernföretag		1 662 716	671 423
Övriga fordringar		138	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 050 901	907 517
		2 735 185	1 578 967
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 735 185</b>	<b>1 578 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>334 023 291</b>	<b>156 085 557</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 888 943	1 221 498
Årets resultat		-5 834 188	-1 166 743
		54 755	54 755
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 755</b>	<b>104 755</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		102 903	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>102 903</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		618 174	44 728
Skulder till koncernföretag	9	331 796 061	155 534 536
Aktuella skatteskulder		241 655	307 178
Övriga skulder		4 568	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 155 176	94 361
		333 815 634	155 980 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>333 815 634</b>	<b>155 980 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>334 023 291</b>	<b>156 085 557</b>

2024060703123

## Rapport över förändring i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	50 000	54 755	0	104 755
Balanseras i ny räkning		-	--	0
Aktieägartillskott		1 166 743		1 166 743
Årets resultat			-1 166 743	-1 166 743
UB 2022-12-31	50 000	1 221 498	-1 166 743	104 755
Balanseras i ny räkning		-1 166 743	1 166 743	0
Aktieägartillskott		5 834 188		5 834 188
Årets resultat			-5 834 188	-5 834 188
UB 2023-12-31	50 000	5 888 942	-5 834 188	104 755

## Redovisnings- och värderingsprinciper

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

---

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

#### Skatt

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

#### Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

---

#### Not 1 Händelser efter balansdagen

---

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2024060703125

<b>Not 2</b>	<b>Driftöverskott</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Hysesintäkter	1 699 347	-
	Övriga rörelseintäkter	17 133	250 109
		<u>1 716 481</u>	<u>250 109</u>
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Driftskostnader	-662 398	-
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-35 233	-
	Fastighetsskatt	-1 086 388	-921 532
		<u>-1 784 019</u>	<u>-921 532</u>
	<b>Driftöverskott</b>	<b>-67 538</b>	<b>-671 423</b>
<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Koncerninterna ränteintäkter	3 482	28
	Övriga ränteintäkter	110	-
		<u>3 592</u>	<u>28</u>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Koncerninterna räntekostnader	-6 712 957	-1 166 771
		<u>-6 712 957</u>	<u>-1 166 771</u>
<b>Not 5</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	-	-
	Uppskjuten skatt	-102 925	-
		<u>-102 925</u>	<u>-</u>
	<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
	Resultat före skatt enligt redovisningen	-5 731 285	-1 166 743
	<b>Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats</b>	<b>1 180 645</b>	<b>240 349</b>
	<b>Skatteeffekt av:</b>		
	Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-	-
	Bokförda kostnader som inte ska dras av	-1 283 570	-240 355
	Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-
	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-	6
	Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-
	Avyttring delägarrätter	-	-
	<b>Redovisad skatt</b>	<b>-102 925</b>	<b>-</b>

2024060703126

Not 6	Förvaltningsfastigheter	2023	2022
	<b>Byggnader</b>		
	<i>Ack. anskaffningsvärdet</i>		
	Vid årets början	-	-
	Nyanskaffning	327 810 246	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	327 810 246	-
	<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-548 848	-
	Vid årets slut	-548 848	-
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>327 261 398</b>	-
	<b>Byggnadsinventarier</b>		
	<i>Ack. anskaffningsvärdet</i>		
	Vid årets början	-	-
	Nyanskaffning	3 990 457	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	3 990 457	-
	<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-66 508	-
	Vid årets slut	-66 508	-
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>3 923 949</b>	-
	<b>Markinventarier</b>		
	<i>Ack. anskaffningsvärdet</i>		
	Vid årets början	-	-
	Nyanskaffning	104 500	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	104 500	-
	<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-1 742	-
	Vid årets slut	-1 742	-
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>102 758</b>	-
	<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>331 288 106</b>	-
<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Vid årets början	154 506 590	27 713 689
	Årets aktivering	177 395 363	126 792 901
	Årets omföring	-331 901 953	-
		-	154 506 590
<b>Not 8</b>	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Antal aktier	500	500
	Kvotvärde i kronor	100	100

2024060703127

<b>Not 9</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Skuld till Einar Mattsson Projekt AB	2 030 535	1 873 728
	Skuld till Einar Mattsson Byggnads AB	19 920 437	24 143 561
	Skuld till Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB	292 050	1 288
	Skuld till Einar Mattsson Fastighets AB	309 553 040	129 515 959
		<u>331 796 061</u>	<u>155 534 536</u>

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

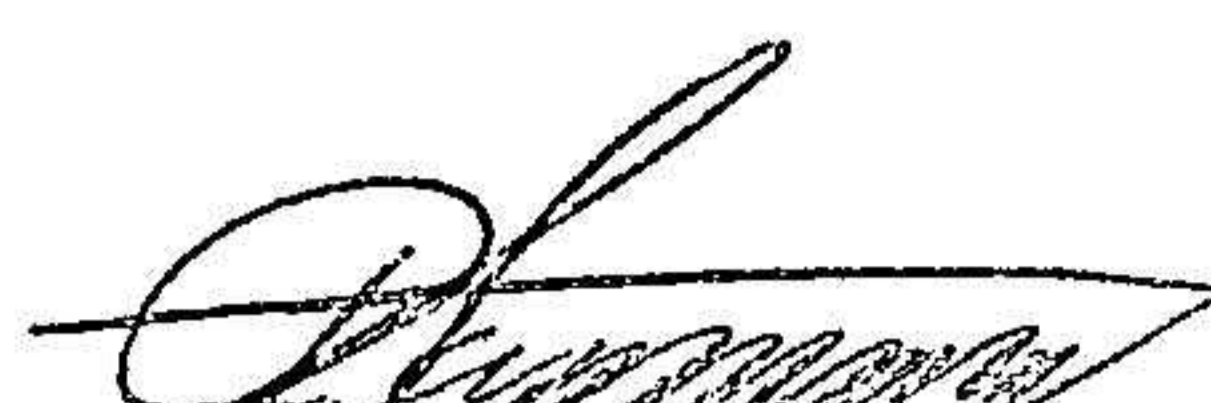
2024060705128

Stockholm  
2024 - 05 - 21



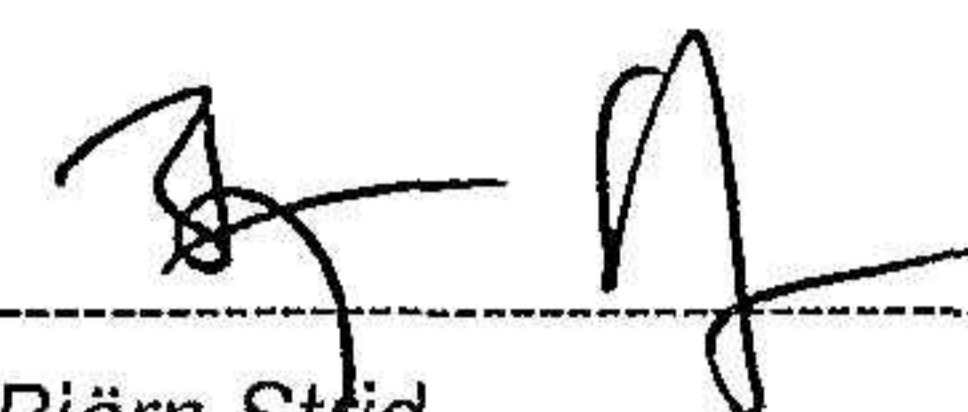
Stefan Ränk  
Ordförande

Stockholm  
2024 - 05 - 21



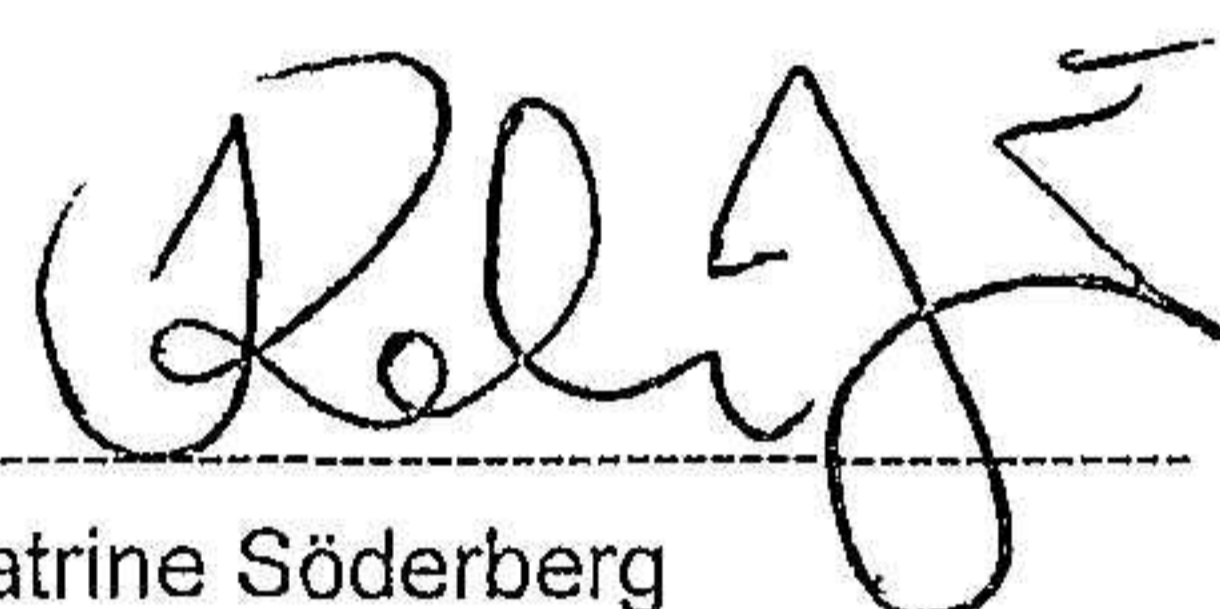
Peter Svensson  
Verkställande direktör

Stockholm  
2024 - 05 - 21



Björn Strid  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 24



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

621501090700  
2024060705129

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Persikokvarteret Fastighets AB, org.nr 559108-5856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Persikokvarteret Fastighets 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 Persikokvarteret Fastighets 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 Persikokvarteret Fastighets 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, 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 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

2024060703130

## 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 direktören förvaltning av Persikokvarteret Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Persikokvarteret Fastighets 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 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. Den 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 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 24 maj 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor