

# Årsredovisning

för

## Journalen 1 i Malmö Fastighets AB

559289-0502

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Journalen 1 i Malmö Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 12 juni 2025



Erik Johansson

# Årsredovisning

för

## Journalen 1 i Malmö Fastighets AB

559289-0502

Räkenskapsåret

2024

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

1 (8)

Styrelsen för Journalen 1 i Malmö Fastighets 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

### Information om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheten Journalen 1 i Malmö där nyproduktion av 177 lägenheter delvis pågår och delvis blivit färdigställd. Projektet beräknas vara helt klart under början av år 2025.

Bolaget ingår i momsgruppen (663000-4536) där moderbolaget Lansa Fastigheter AB, org nr 559067-0260, är kommittent och bolaget kommissionär. Detta innebär att bolaget bedriver verksamhet för Lansa Fastigheter ABs räkning och vid årets slut överförs kommissionärens skattemässiga resultat till kommittenten.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nyproduktion av 177 bostadslägenheter i fastigheten Journalen 1 i Malmö blivit delvis färdigställd och inflytt av hyresgäster påbörjats i ettapper.

Under året har Riksbanken genomfört flertalet räntesänkningar vilket har påverkat bolagets resultat positivt på grund av lägre räntekostnader. Hantering av ränterisk inom koncernen sker genom räntesäkring i form av ränteswapar som tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagets finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 052	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-9 825	-5 538	-818	-1	0
Soliditet (%)	0,3	0,4	1,1	11,3	100,0

I takt med byggnationen ökar bolagets belåning och under 2024 är byggnationen delvis klar och hyresgästerna påbörjat inflytt vilket påverkar nyckeltalen i flerårsöversikten mellan åren.

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

2 (8)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	1 023 279	-14 249	<b>1 034 030</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-14 249	14 249	<b>0</b>
Årets resultat			-5 569	<b>-5 569</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 009 030</b>	<b>-5 569</b>	<b>1 028 461</b>

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 890 000 kr (1 890 000 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 009 030
årets förlust	-5 569
	<b>1 003 461</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 003 461
	<b>1 003 461</b>

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

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

3 (8)

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Nettoomsättning		1 052 034	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 052 034</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-373 949	-200 034
		<b>-373 949</b>	<b>-200 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>678 085</b>	<b>-200 034</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-10 503 079	-5 337 789
		<b>-10 503 063</b>	<b>-5 337 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 824 978</b>	<b>-5 537 823</b>
Kommittent resultat		9 819 409	5 523 573
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 569</b>	<b>-14 250</b>
Skatt på årets resultat		0	1
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 569</b>	<b>-14 249</b>

amk=20250707;2025070917987

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

4 (8)

**Balansräkning**Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

31 579 193

31 579 193

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

4

315 997 523

212 768 039

**347 576 716****244 347 232****Summa anläggningstillgångar****347 576 716****244 347 232****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

16 034

0

Övriga fordringar

1 127

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 243

0

**30 404****0****Summa omsättningstillgångar****30 404****0****SUMMA TILLGÅNGAR****347 607 120****244 347 232**

ank=20250707;20250709;17988

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

5 (8)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 009 030	1 023 279
Årets resultat		-5 569	-14 249
		<b>1 003 461</b>	<b>1 009 030</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 028 461</b>	<b>1 034 030</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	5	136 323 070	142 819 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>136 323 070</b>	<b>142 819 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		193 537 786	99 305 286
Leverantörsskulder		4 425 944	101 836
Skulder till koncernföretag	5	10 780 187	559 125
Aktuella skatteskulder		0	48 504
Övriga skulder		150 839	145 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 360 833	333 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>210 255 589</b>	<b>100 493 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347 607 120</b>	<b>244 347 232</b>

ank=20250707;2025070917989

## 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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 till koncernföretag	2 864 003	3 916 305
Räntekostnader till kreditinstitut	7 633 491	1 418 821
Övriga finansiella kostnader	0	2 663
Övriga räntekostnader	5 585	0
	<b>10 503 079</b>	<b>5 337 789</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 579 193	31 579 193
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 579 193</b>	<b>31 579 193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 579 193</b>	<b>31 579 193</b>

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

7 (8)

#### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 768 039	59 591 066
Årets inköp	103 229 484	153 176 973
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 997 523</b>	<b>212 768 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 997 523</b>	<b>212 768 039</b>

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder till koncernföretag 147 103 257 kr (143 378 899 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	136 323 070	142 819 774
	<b>136 323 070</b>	<b>142 819 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till övriga koncernföretag som förfaller inom ett år från balansdagen	10 780 187	559 125
	<b>10 780 187</b>	<b>559 125</b>

#### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2025 så färdigställs nyproduktionen av 177 lägenheter i fastigheten Journalen 1 och fortsatt inflytt av hyresgäster sker.

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	239 000 000	239 000 000
	<b>239 000 000</b>	<b>239 000 000</b>

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

8 (8)

**Not 8 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretaget i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lansa Fastigheter AB med organisationsnummer 559067-0260 med säte i Stockholm.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Claes Malmkvist  
Ordförande

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

anr=20250707;2025070917992

*Claes Malmkvist*

Claes Malmkvist  
Date: 2025-05-27 09:58 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot ordf.

*Erik Johansson*

Erik Johansson  
Date: 2025-05-27 13:30 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot

*Bengt Kron*

Bengt Kron  
Date: 2025-05-27 15:49 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Auktoriserad revisor

20250527-2025070917092

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Journalen 1 i Malmö Fastighets AB, org.nr 559289-0502

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Journalen 1 i Malmö Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Journalen 1 i Malmö Fastighets 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 för Journalen 1 i Malmö Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Journalen 1 i Malmö 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 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 revisions sed 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](http://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 Journalen 1 i Malmö Fastighets 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 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 Journalen 1 i Malmö 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 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-05-27 13:48:24 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post