

Årsredovisning

John & Sanna Förvaltning AB

559292-7742

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4-5
- Noter	6
- Underskrifter	6-7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i John & Sanna Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Västerås den 2024-07-03

John Darling

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

John & Sanna Förvaltning AB är en familjeägd koncern som specialiserar sig på att äga, förvalta och hyra ut lokaler till företag samt bedriva försäljning av byggmaterial. Företaget grundades av makarna John och Sanna Darling, som båda är aktivt engagerade i företagets strategiska och operativa beslut. Detta engagemang säkerställer kontinuitet och en långsiktig vision som genomsyrar hela verksamheten. Fastighetsbeståndet består av moderna och flexibla lokaler som är anpassade för att möta behoven hos en varierad kundbas inom olika branscher. Utöver fastighetsförvaltning erbjuder vi ett brett sortiment av byggmaterial till yrkesverksamma proffskunder.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2023	2022
Nettoomsättning	112 918 359	145 055 136
Res. efter finansiella poster	-1 541 920	13 352 855
Balansomslutning	71 914 130	53 947 234
Soliditet (%)	5,95	11,27
Antal anställda	19	14

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-33 087	17 497 959	2 999 050
Balansomslutning	36 013 922	36 017 009	39 024 050
Soliditet (%)	52,44	52,81	7,75
Antal anställda	0	0	0

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av familjen Darling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi genomfört flera viktiga initiativ som stärker vår marknadsposition och bidrar till företagets långsiktiga framgång:

1. Nya hyresavtal: Vi har tecknat nya hyresavtal med flera företag, vilket har resulterat i en uthyrningsgrad på 100 %. Denna fulla beläggning har inte bara ökat vår lönsamhet utan också bekräftat attraktionskraften hos våra fastigheter. Vi har lyckats attrahera hyresgäster från olika branscher, vilket diversifierar vår intäktsbas och minskar riskexponeringen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2. Renoveringar: Under året har vi genomfört omfattande renoveringar av en av våra fastigheter för att modernisera och utöka lokalytan. Renoveringarna inkluderade uppgraderingar av infrastruktur, vilket förbättrade fastighetens funktionalitet och komfort för hyresgästerna. Dessutom har vi genomfört en omfattande uppgradering av byggnadens fasad, vilket har lett till en betydande minskning av vår energiförbrukning. Dessa förbättringar har inte bara ökat fastighetens värde utan också bidragit till våra hållbarhetsmål genom att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen.

Framtida utveckling

Företagsledningen har en stark tilltro till koncernens fortsatta utveckling och tillväxt. Vår målsättning för kommande år är att:

Öka försäljningen inom byggmaterial: Vi planerar att fokusera på vår satta försäljningsstrategi för att nå än fler kunder. Genom att erbjuda högkvalitativt byggmaterial och utmärkt kundservice strävar vi efter att bli en ledande aktör inom byggmaterialhandeln.

Skapa långsiktigt värde för våra hyresgäster: Vi kommer att fortsätta investera i våra fastigheter för att erbjuda attraktiva och hållbara lokaler. Detta inkluderar ytterligare energieffektiviseringsåtgärder och moderniseringar som förbättrar våra hyresgästers arbetsmiljö och minskar driftkostnaderna.

Vi är övertygade om att dessa strategiska satsningar kommer att stärka vår konkurrenskraft och skapa långsiktigt värde för både våra kunder och samt oss som ägare.

De huvudsakliga riskerna för koncernen inkluderar:

Konjunkturcykler inom byggsektorn: Efterfrågan på byggmaterial och kommersiella lokaler är beroende av den ekonomiska utvecklingen. En ekonomisk nedgång kan leda till minskad efterfrågan och lägre intäkter.

Ränteförändringar: Ränteförändringar påverkar våra finansieringskostnader och kan påverka vår lönsamhet. Vi har en strategi för att hantera ränterisker genom att noggrant följa räntemarknaden och bygga upp en kassareserv som kan användas som buffert för att säkerställa att verksamheten inte påverkas negativt.

Företagsledningen följer utvecklingen noggrant och anpassar verksamheten efter rådande förhållanden för att minimera dessa riskers påverkan på vår verksamhet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Användning av finansiella instrument

Gällande finansiell riskhantering så görs ytterst få inköp i annan valuta än SEK, vilket eliminerar valutaexponering. All försäljning görs i SEK.

Bolaget har lån hos kreditinstitut som påverkas av ränteutvecklingen.

Bolaget har inga noterade aktier.

Kreditrisk bedöms vara låg. Bolaget eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet hos sina motparter. Historiskt sett har kreditförlusterna varit låga.

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämman de inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	6 056 475	0	6 081 475
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-100 000	0	-100 000
Årets förlust			-1 701 996	0	-1 701 996
Belopp vid årets utgång	25 000	0	4 254 479	0	4 279 479

Förändringar i eget kapital, moderbolag

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	1 499 050	17 497 959	18 997 009
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			17 497 959	-17 497 959	0
Utdelning till aktieägare			-100 000		-100 000
Årets förlust				-33 087	-33 087
Belopp vid årets utgång	25 000	0	18 897 009	-33 087	18 863 922

John & Sanna Förvaltning AB
559292-7742

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	18 897 009
årets förlust	-33 087
	<hr/>
	18 863 922
Styrelsen har beslutat på extra bolagsstämma	
den 10 januari 2024 att dela ut	500 000
Balanseras i ny räkning	18 363 922
	<hr/>
	18 863 922

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING, KONCERN

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	112 918 359	145 055 136
Övriga rörelseintäkter		3 971 751	245 520
		<u>116 890 110</u>	<u>145 300 656</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-212 120	0
Handelsvaror		-80 815 838	-104 003 445
Övriga externa kostnader	4, 5	-20 886 617	-14 688 008
Personalkostnader	6	-13 067 727	-11 708 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 027 749	-1 071 289
		<u>-117 010 051</u>	<u>-131 471 409</u>
Rörelseresultat		-119 941	13 829 247
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	420 192	8 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 842 171	-484 589
		<u>-1 421 979</u>	<u>-476 392</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 541 920	13 352 855
Resultat före skatt		-1 541 920	13 352 855
Skatt på årets resultat	10	-160 076	-2 814 896
Årets resultat		<u>-1 701 996</u>	<u>10 537 959</u>

BALANSRÄKNING, KONCERN

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	32 296 644	12 119 755
Hyresgäst Anpassningar	12	85 778	147 532
Inventarier, verktyg och installationer	13	278 310	391 492
		<u>32 660 732</u>	<u>12 658 779</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	25 000	0
		<u>25 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		32 685 732	12 658 779
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		11 841 741	12 407 851
		<u>11 841 741</u>	<u>12 407 851</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 307 244	12 880 782
Aktuell skattefordran		1 277 327	0
Övriga fordringar		119 174	104 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 118 532	3 619 911
		<u>25 822 277</u>	<u>16 604 982</u>
Kassa och bank		1 564 380	12 275 622
Kassa och bank		<u>1 564 380</u>	<u>12 275 622</u>
Summa omsättningstillgångar		39 228 398	41 288 455
SUMMA TILLGÅNGAR		71 914 130	53 947 234

BALANSRÄKNING, KONCERN

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital, koncern			
Aktiekapital		25 000	25 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		4 254 479	6 056 476
Summa eget kapital, koncern		4 279 479	6 081 476
Avsättningar	18		
Uppskjuten skatteskuld		1 110 260	1 197 575
Summa avsättningar		1 110 260	1 197 575
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		33 349 500	26 531 500
Övriga skulder		5 512 388	7 260 000
Summa långfristiga skulder		38 861 888	33 791 500
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	1 302 661	0
Skulder till kreditinstitut		3 044 000	0
Förskott från kunder		0	207
Leverantörsskulder		17 692 525	10 055 273
Aktuell skatteskuld		0	1 488 518
Övriga skulder		594 834	739 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 028 483	593 629
Summa kortfristiga skulder		27 662 503	12 876 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 914 130	53 947 234

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-33 190	-2 047
Personalkostnader	6	0	0
		<u>-33 190</u>	<u>-2 047</u>
Rörelseresultat		-33 190	-2 047
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	17 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	103	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	0	-1
		<u>103</u>	<u>17 500 006</u>
Resultat efter finansiella poster		-33 087	17 497 959
Resultat före skatt		-33 087	17 497 959
Skatt på årets resultat	10	0	0
Årets resultat		<u>-33 087</u>	<u>17 497 959</u>

John & Sanna Förvaltning AB
559292-7742

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	36 000 000	36 000 000
		<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		36 000 000	36 000 000
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	13 922	17 009
		<u>13 922</u>	<u>17 009</u>
Summa omsättningstillgångar		13 922	17 009
SUMMA TILLGÅNGAR		36 013 922	36 017 009

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 897 009	1 499 050
Årets resultat		-33 087	17 497 959
		<u>18 863 922</u>	<u>18 997 009</u>
Summa eget kapital		18 888 922	19 022 009
Avsättningar	18		
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder		5 400 000	7 200 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 400 000</u>	<u>7 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 725 000	9 795 000
Summa kortfristiga skulder		<u>11 725 000</u>	<u>9 795 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 013 922	36 017 009

KASSAFLÖDESANALYS

		Koncernen	Moderbolaget	
		2023-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		-119 941	-33 190	-2 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
	22	2 027 749	0	0
Erhållen ränta m.m.		420 192	103	7
Erlagd ränta		-1 842 171	0	-1
Betald inkomstskatt		-3 013 236	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändringar av rörelsekapital		-2 527 407	-33 087	-2 041
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		566 110	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 426 462	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 513 507	0	3 000 000
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 637 252	0	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		5 593 086	1 930 000	9 795 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
		3 329 072	1 896 913	12 792 959
Investeringsverksamheten				
Förvärv av byggnader och mark	11	-22 029 702	0	0
Utdelning från koncernföretag	7	0	0	17 500 000
Förvärv av långfristiga värdepapper	15	-25 000	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
		-22 054 702	0	17 500 000

KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen	Moderbolaget	
	2023-01-01	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån	8 114 388	0	7 200 000
Amortering långfristiga lån	0	-1 800 000	-36 000 000
Utbetald utdelning	-100 000	-100 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 014 388	-1 900 000	-30 300 000
Förändring av likvida medel	-10 711 242	-3 087	-7 041
Likvida medel vid årets början	12 275 622	17 009	24 050
Likvida medel vid årets slut	23 1 564 380	13 922	17 009

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Varuförsäljning

Försäljning av varor redovisas när företaget till köparen har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägandet, normalt när kunden har varorna i sin besittning.

Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid leverans.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	20
Hyresgästpassningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

NOTER

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den.

Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst värdering av materiella anläggningstillgångar och varulager.

Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

Moderbolaget
2023 2022

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

Not 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

Koncernen
2023 2022
Moderbolaget
2023 2022

Under året har företagets leasingavgifter uppgått till

1 495 965 1 198 846 0 0

Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Inom 1 år 501 251 720 740 0 0
Mellan 2 till 5 år 304 248 488 919 0 0
805 499 1 209 659 0 0

Not 5 Ersättning till revisorer

Koncernen
2023 2022
Moderbolaget
2023 2022

Mazars AB

Revisionsuppdrag 193 500 92 500 31 250 15 000
Övriga tjänster 17 500 16 500 0 0
211 000 109 000 31 250 15 000

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOTER

Not 6 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	19	14	0	0
varav kvinnor	1	2	0	0
varav män	18	12	0	0

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Löner och ersättningar	0	757 273	0	0
Pensionskostnader	0	0	0	0
	0	757 273	0	0

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	8 871 537	7 375 977	0	0
Pensionskostnader	754 222	508 312	0	0
	9 625 759	7 884 289	0	0

Sociala kostnader	3 246 342	2 634 268	0	0
-------------------	-----------	-----------	---	---

Summa styrelse och övriga	12 872 101	11 275 830	0	0
---------------------------	------------	------------	---	---

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	1	1	1	1
varav kvinnor	0	0	0	0
varav män	1	1	1	1

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	0	0	0	17 500 000
	0	0	0	17 500 000

NOTER

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	420 192	8 171	103	7
	<u>420 192</u>	<u>8 171</u>	<u>103</u>	<u>7</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga räntekostnader	1 842 171	484 589	0	1
	<u>1 842 171</u>	<u>484 589</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023	2022
Aktuell skatt	-247 391	-2 893 704
Uppskjuten skatt	87 315	78 808
	<u>-160 076</u>	<u>-2 814 896</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-1 541 920	13 352 855
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	317 636	-2 750 688
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-46 531	-63 788
I år uppkomna underskottsavdrag	-431 181	-420
Summa	<u>-160 076</u>	<u>-2 814 896</u>

NOTER

Moderbolaget

Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-33 087	17 497 959
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	6 816	-3 604 580
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	3 605 000
I år uppkomna underskottsavdrag	-6 816	-420
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 909 703	19 600 220	0	0
Inköp	22 029 702	309 483	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 939 405	19 909 703	0	0
Ingående avskrivningar	-7 789 948	-6 907 838	0	0
Årets avskrivningar	-1 852 813	-882 110	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 642 761	-7 789 948	0	0
Utgående redovisat värde	<u>32 296 644</u>	<u>12 119 755</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Hyresgästpassningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 443 044	4 363 314	0	0
Inköp	0	79 730	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 443 044	4 443 044	0	0
Ingående avskrivningar	-4 295 512	-4 207 038	0	0
Årets avskrivningar	-61 754	-88 474	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 357 266	-4 295 512	0	0
Utgående redovisat värde	<u>85 778</u>	<u>147 532</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 355 927	4 131 600	0	0
Inköp	0	224 327	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 355 927	4 355 927	0	0
Ingående avskrivningar	-3 964 435	-3 863 730	0	0
Årets avskrivningar	-113 182	-100 705	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 077 617	-3 964 435	0	0
Utgående redovisat värde	278 310	391 492	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

		2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		Redovisat värde
Håga BTJ AB		510	36 000 000
556920-5692	Haninge	100,00%	
		36 000 000	36 000 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	0
Utgående redovisat värde	25 000	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	293 017	293 017	0	0
Upplupna intäkter	5 466 006	3 297 328	0	0
Förutbetalda föräkringar	10 761	9 022	0	0
Övrigt	1 348 748	20 544	0	0
	7 118 532	3 619 911	0	0

NOTER

Not 17 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	250	100,00
Antal/värde vid årets utgång	250	100,00

Not 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	1 110 260	1 197 575	0	0
	1 110 260	1 197 575	0	0

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	9 688 388	14 065 000	5 400 000	7 200 000
Amortering efter 5 år	29 173 500	19 726 500	0	0
	38 861 888	33 791 500	5 400 000	7 200 000

Not 20 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 300 000	0	0	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	631 109	178 411	0	0
Förutbetalda intäkter	457 696	370 218	0	0
Övrigt	3 939 678	45 000	0	0
	5 028 483	593 629	0	0

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	2 027 749		0	0
	2 027 749		0	0

NOTER

Not 23 Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	1 564 380	12 275 622	13 922	17 009
	<u>1 564 380</u>	<u>12 275 622</u>	<u>13 922</u>	<u>17 009</u>

Not 24 Disposition av vinst eller förlust 2023-12-31

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	18 897 009
årets förlust	<u>-33 087</u>
	18 863 922

Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas 2024-01-10	500 000
i ny räkning överföres	<u>18 363 922</u>
	18 863 922

Not 25 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 050 000	30 600 000	0	0
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>41 050 000</u>	<u>35 600 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 26 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

John & Sanna Förvaltning AB
559292-7742

NOTER

VÄSTERHANINGE

John Darling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024.

Marars AB

Samuel Bjälkemo
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHN DARLING

Styrelseledamot

Serienummer: b66a837e9c9386[...]391a67c6e9bb0

IP: 194.219.xxx.xxx

2024-06-18 12:06:32 UTC



SAMUEL BJÄLKEMO

Revisor

Serienummer: e7e33d2ab98ce8[...]dac2d23468fe9

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-06-19 09:21:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i John & Sanna Förvaltning AB
Org. nr 559292-7742

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John & Sanna Förvaltning AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för John & Sanna Förvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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.

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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Samuel Bjälkemo
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SAMUEL BJÄLKEMO

Revisor

Serienummer: e7e33d2ab98ce8[...]dac2d23468fe9

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-06-19 09:21:21 UTC



Vidimeras: John Darling

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024070824131

Penneo dokumentnyckel: EJM2P-XA1WD-8JIM7-EXXZH-387GU-NLEKM