

# Årsredovisning

för

## Annehem Johanneslust Fastigheter AB

559175-9773

Räkenskapsåret


2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Annehem Johanneslust Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023-06-28

  
Monica Fallenius

# Årsredovisning

för

## Annehem Johanneslust Fastigheter AB

559175-9773

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Annehem Johanneslust Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (Tkr), varför avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger fastigheten Carl Florman 1 som består av 60 lägenheter fördelat i två bostadshus. Fastigheten ligger i Malmö och förväntas att vara färdigställd i januari 2023.

De första hyresgästerna flyttar in i början av 2023 så därmed inga hyresintäkter under 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 928	-746	-405	-290
Soliditet (%)	0	0	1	1

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	600	-595	105
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-595	595	0
Erhållna aktieägartillskott		1 883		1 883
Årets resultat			-1 638	-1 638
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>1 888</b>	<b>-1 638</b>	<b>350</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 887 963
Årets förlust	-1 637 697
	<b>250 266</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	250 266
	<b>250 266</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-100

-108

Övriga rörelsekostnader

-200

-42

**Summa rörelsekostnader**

**-300**

**-150**

**Rörelseresultat**

**-300**

**-150**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

0

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-1 628

-596

**Summa finansiella poster**

**-1 628**

**-596**

**Resultat efter finansiella poster**

**-1 928**

**-746**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

290

151

**Summa bokslutsdispositioner**

**290**

**151**

**Resultat före skatt**

**-1 638**

**-595**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

0

**Årets resultat**

**-1 638**

**-595**

2023071208051

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	9 597	9 597
Pågående nyanläggningar	4	108 600	34 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 197</b>	<b>44 284</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 197</b>	<b>44 284</b>
------------------------------------	--	----------------	---------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		2 173	751
Övriga fordringar		1	7
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 174</b>	<b>758</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 174</b>	<b>758</b>
------------------------------------	--	--------------	------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 371</b>	<b>45 042</b>
-------------------------	--	----------------	---------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 888	600
Årets resultat		-1 638	-595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>250</b>	<b>5</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>350</b>	<b>105</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		131	171
Skulder till koncernföretag		119 873	44 766
Skatteskulder		17	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 021</b>	<b>44 937</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 371</b>	<b>45 042</b>
---------------------------------------	--	----------------	---------------

## Noter

Tkr

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 628	-595
Övriga räntekostnader	0	-1
	<b>-1 628</b>	<b>-596</b>

#### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 597	9 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>9 597</b>	<b>9 597</b>
Utgående redovisat värde	<b>9 597</b>	<b>9 597</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	34 687	8 517
Investeringar	73 913	26 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>108 600</b>	<b>34 687</b>
Utgående redovisat värde	<b>108 600</b>	<b>34 687</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### **Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har efter årets slut bytt ägare till Annehem 2 AB, org.nr 559311-5115.  
I samband med ägarbytet har bolaget bytt namn till Annehem Johanneslust Fastigheter AB.  
Fastigheten Carl Florman 1 blev färdigställd i januari 2023 och de första hyresgästerna flyttade in.

### **Not 7 Koncernupplysningar**

Annehem Johanneslust Fastigheter AB är t o m 2023-01-18 ett helägt dotterbolag till Peab BU Holding 5 AB, org nr 559091-5160, med säte i Solna. Peab BU Holding 5 AB ingår i en koncern där Peab AB (publ), org nr 556061-4330 med säte i Båstad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.  
Fr o m 2023-01-19 utgör bolaget dotterbolag till Annehem 2 AB, org.nr 559311-5115.

Bolagets likviditet hanteras i Peabkoncernens koncernkontosystem. Koncernkontots saldo redovisas som kortfristiga mellanhavanden med koncernföretag.

Bolagets underteckande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Solna 2023

Monica  
Fallenius  
Ordförande

Jan Egenäs

Adela Colakovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Kim Puerto  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Carl Florman

ID: f2f03ed0-10da-11ee-9b16-49e262c6d7e0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-22

## Underskrifter

Annehem Fastigheter AB 5592209083

Jan Egenäs

jan.egenas@annehem.se

Signerat: 2023-06-22 11:12 BankID JAN EGENÄS

Annehem Fastigheter AB 5592209083

Adela Colakovic

adela.colakovic@annehem.se

Signerat: 2023-06-22 17:24 BankID ADELA COLAKOVIC

Annehem Fastigheter AB 5592209083

MONica Fallenius

monica.fallenius@annehem.se

Signerat: 2023-06-22 13:23 BankID Monica Margareta  
Fallenius

Annehem Fastigheter AB 5592209083

Kim Puerto

kim.puerto@kpmg.se

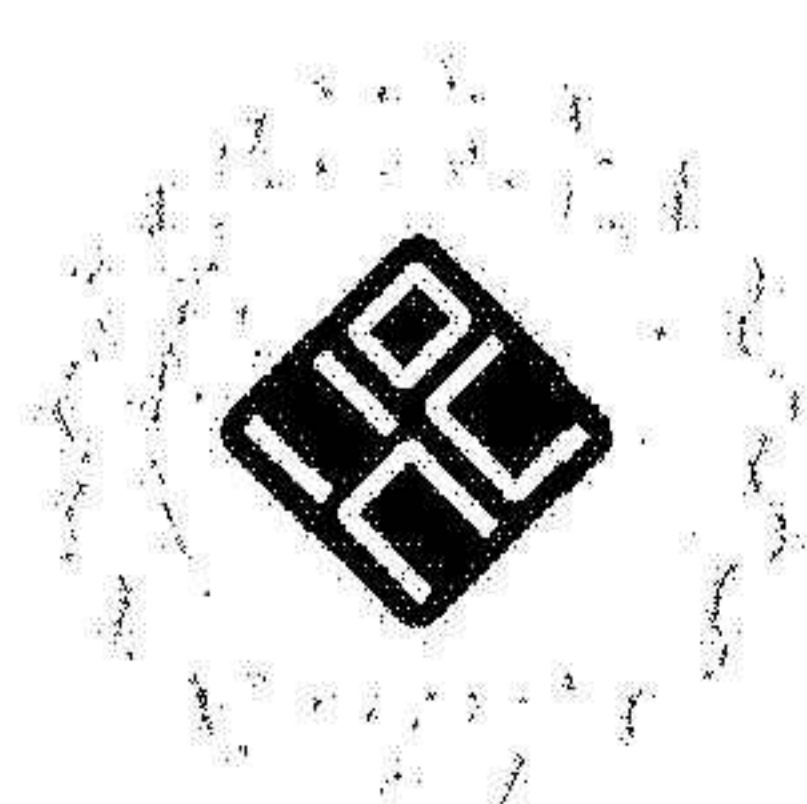
Signerat: 2023-06-26 10:29 BankID Kim Sofia Esmeralda  
Puerto

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Annehem Johanneslust Fastigheter AB 559175- 9773 ÅR 2022.pdf	417.9 kB	b83e a0db b2ed edb5 4d35 4ad8 26d2 875d 8ee2 d5fe ed06 2262 430a 228a 5687 7e38

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-22	11:12	Skapat   Jan Egenäs, Annehem Fastigheter AB 5592209083. IP: 194.237.224.162
2023-06-22	11:12	Signerat   Jan Egenäs, Annehem Fastigheter AB Genomfört med: BankID av JAN EGENÄS. IP: 194.237.224.162
2023-06-22	13:23	Signerat   MONica Fallenius, Annehem Fastigheter AB Genomfört med: BankID av Monica Margareta Fallenius. IP: 194.237.224.162
2023-06-22	17:24	Signerat   Adela Colakovic, Annehem Fastigheter AB Genomfört med: BankID av ADELA COLAKOVIC. IP: 83.254.225.171
2023-06-26	10:29	Signerat   Kim Puerto, Annehem Fastigheter AB Genomfört med: BankID av Kim Sofia Esmeralda Puerto. IP: 212.85.71.119



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annhem Johanneslust Fastigheter AB, org. nr 559175-9773

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Annhem Johanneslust Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Annhem Johanneslust Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Annhem Johanneslust Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 den 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 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 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Annehem Johanneslust Fastigheter AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annehem Johanneslust 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 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.

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.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

*Kim Puerto*

AB8C2695A706405...  
Kim Puerto

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 578D6DF718B34039B162443C9B22ED92
Subject: Complete with DocuSign: Annehem Johanneslust AB Revisionsberättelse.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 4 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Oskar Widell
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
oskar.widell@kpmg.se
IP Address: 213.114.130.227

Record Tracking

Status: Original Holder: Oskar Widell
6/26/2023 10:11:40 AM oskar.widell@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kim Puerto
kim.puerto@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Kim Puerto
AB9C2695A706405...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.85.71.119

Timestamp

Sent: 6/26/2023 10:12:07 AM
Viewed: 6/26/2023 10:26:58 AM
Signed: 6/26/2023 10:27:16 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ff32eb2c-86bd-5763-9432-22da0bc1d6a2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2023 10:26:46 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 6/26/2023 10:12:07 AM
Certified Delivered Security Checked 6/26/2023 10:26:58 AM
Signing Complete Security Checked 6/26/2023 10:27:16 AM
Completed Security Checked 6/26/2023 10:27:16 AM

2025071208061

Payment Events

Status

Timestamps

2023071208062