

Årsredovisning
för
Josefina Kontors AB
556206-9020

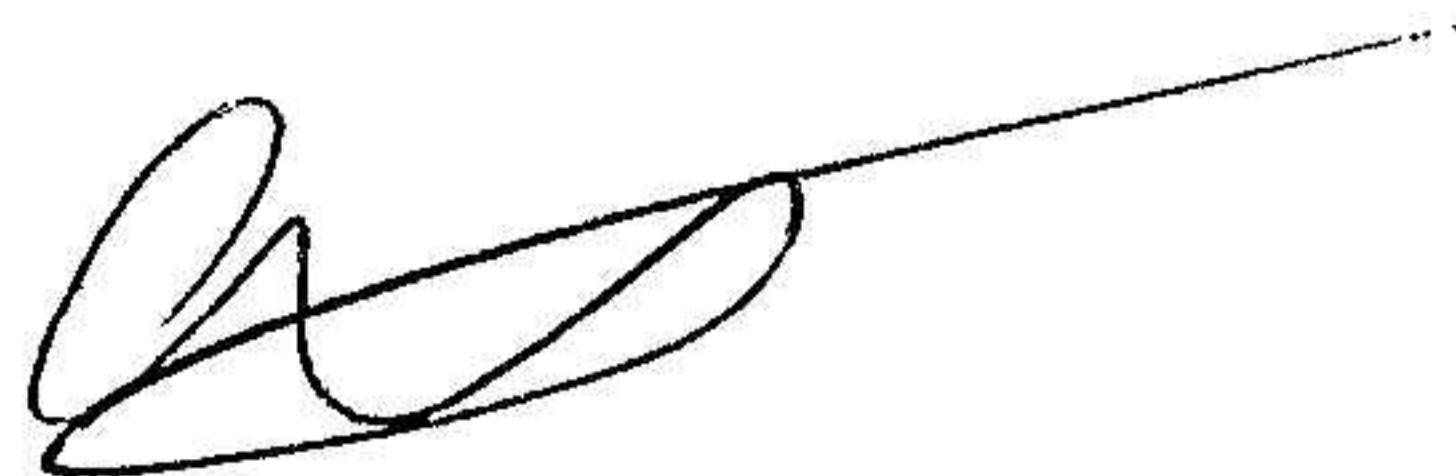
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Josefina Kontors AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-04-28



Erik Sveder

Årsredovisning

för

Josefina Kontors AB

556206-9020

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9



Styrelsen och verkställande direktören för Josefina Kontors AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver kontorsservicetjänster till externa hyresgäster i fastigheten Inom Vallgraven 38:2, som ägs av KB Fiskaren 2.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 769	4 148	3 904	2 947
Resultat efter finansiella poster	-12 963	1 143	-68 271	-21 623
Soliditet (%)	1,0	6,0	9,1	-41,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	15 811 423	-5 505 562	10 665 861
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-5 505 562	5 505 562	0
Erhållna aktieägartillskott				1 500 000	1 500 000
Årets resultat				-10 479 727	-10 479 727
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	10 305 861	-8 979 727	1 686 134

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 805 861
årets förlust	-10 479 727
	1 326 134
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 326 134
	1 326 134

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 768 934	4 147 732
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 768 934	4 147 732
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 294 646	-3 223 003
Övriga externa kostnader		-357 715	-307 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-230 736	-619 266
Summa rörelsekostnader		-3 883 097	-4 149 420
Rörelseresultat		-114 163	-1 688
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-12 756 436	1 247 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-92 622	-102 825
Summa finansiella poster		-12 849 043	1 145 128
Resultat efter finansiella poster		-12 963 206	1 143 440
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 483 479	0
Lämnade koncernbidrag		0	-6 649 002
Summa bokslutsdispositioner		2 483 479	-6 649 002
Resultat före skatt		-10 479 727	-5 505 562
Årets resultat		-10 479 727	-5 505 562

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5	79 615	310 351
---	---	--------	---------

Summa materiella anläggningstillgångar		79 615	310 351
---	--	---------------	----------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	163 883 158	176 639 594
--------------------------	---	-------------	-------------

Summa finansiella anläggningstillgångar		163 883 158	176 639 594
--	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		163 962 773	176 949 945
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		482	467
-------------------	--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		661 025	676 278
--	--	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		661 507	676 745
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		661 507	676 745
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		164 624 280	177 626 690
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

300 000

300 000

Reservfond

60 000

60 000

Summa bundet eget kapital

360 000

360 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 805 861

15 811 423

Årets resultat

-10 479 727

-5 505 562

Summa fritt eget kapital

1 326 134

10 305 861

Summa eget kapital

1 686 134

10 665 861

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

19 587

15 529

Skulder till koncernföretag

7

162 888 356

166 910 434

Övriga skulder

12 202

16 866

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18 001

18 000

Summa kortfristiga skulder

162 938 146

166 960 829

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 624 280

177 626 690



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Hyresgästanpassingar	10 år
Inventarier	5 år

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 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lokalhyra	-2 614 864	-2 501 224
Hyra garage/parkeringsplatser	-296 340	-269 119
Städ	-284 512	-282 850
Övriga rörelsekostnader	-98 928	-169 811
	-3 294 644	-3 223 004

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntor, koncernföretag	-92 378	-101 889
Räntor, övriga	-244	-936
	-92 622	-102 825

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 473 453	4 473 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 473 453	4 473 453
Ingående avskrivningar	-4 163 102	-3 932 366
Årets avskrivningar	-230 736	-230 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 393 838	-4 163 102
Utgående redovisat värde	79 615	310 351

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 639 594	175 391 654
Resultat under året	-12 756 436	1 247 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 883 158	176 639 594
Utgående redovisat värde	163 883 158	176 639 594

Specifikation:

KB Josefina Vasastaden 22:18, 957201-8662, Göteborg
KB Josefina EV2 Erstavik 26:114, Stockholm

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	166 910 434	160 751 117
Årets förändring	-4 022 078	6 159 317
	162 888 356	166 910 434

Bolagets likviditet hanteras i Fastighets AB Josefinas koncernkontosystem. Koncernkontot redovisas som skuld i moderbolag.

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	667 538 459	611 235 702
	667 538 459	611 235 702

Borgensförpliktelser till förmån för koncernföretag.
Ansvar som komplementär i kommanditbolag för dess skulder till utomstående.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Josefina org.nr 556038-0528 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Cecilia Fasth
Ordförande

Madeleine Olsson-Eriksson

Erik Sveder
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544701789

Dokument

ÅR 8833 556206-9020 Josefina Kontors AB för 20240101-20241231

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2025-04-21 07:52:18 CEST (+0200) av Stefan Törmä (ST)

Färdigställt 2025-04-25 23:24:03 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Törmä (ST)

Stena Fastigheter AB

Personnummer 6404019058

stefan.torma@stena.com

+46707848382

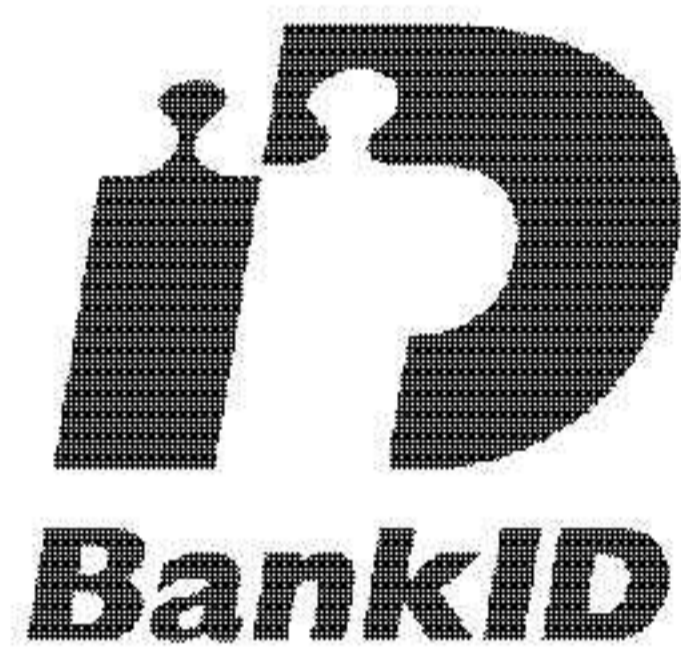
Signerare

Erik Sveder (ES)

Personnummer 870428-5934

erik.sveder@stena.com

+4670485538



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK SVEDER"

Signerade 2025-04-21 08:26:19 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)

Personnummer 730225-5588

cecilia.fasth@stena.com

+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Cecilia Fasth"

Signerade 2025-04-21 14:19:24 CEST (+0200)



Verifikat

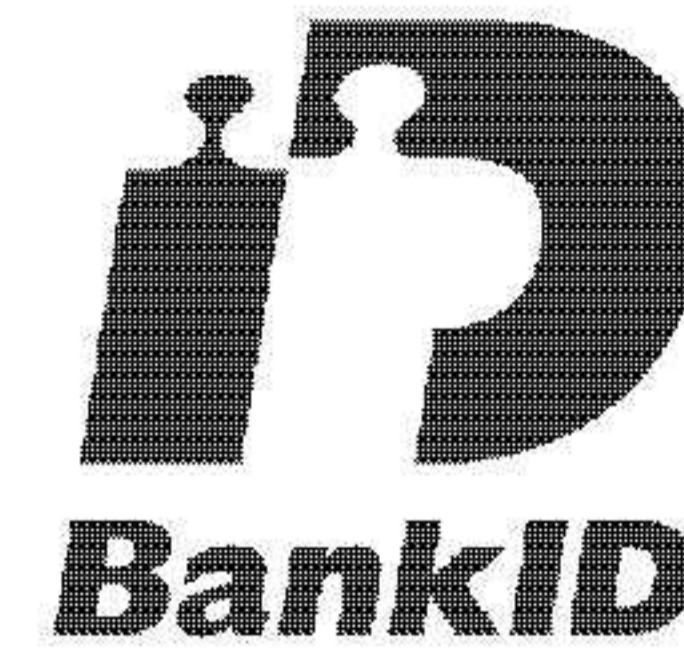
Transaktion 09222115557544701789

Madeleine Olsson (MO)
Personnummer 450825-5421
madeleine.olsson@mobe.se
+46708982838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2025-04-21 22:52:23 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)
Personnummer 851015-4951
henrik.blom@kpmg.se
+46733937788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2025-04-25 23:24:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Josefina Kontors AB, org. nr 556206-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Josefina Kontors AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Josefina Kontors 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.

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 Josefina Kontors 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 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 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 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.

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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Josefina Kontors 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 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 Josefina Kontors 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.

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.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom

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."

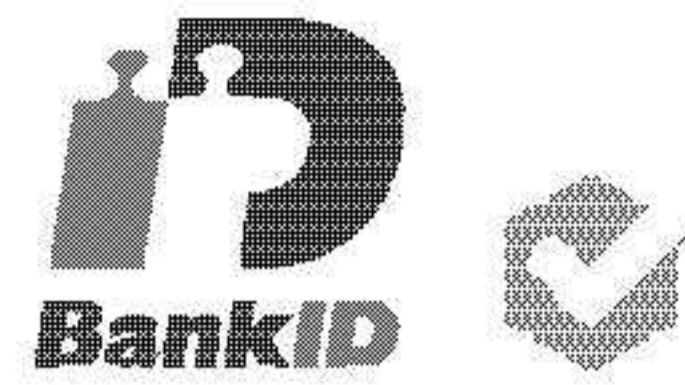
HENRIK BLOM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-04-25 21:38:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.