

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2025-04-28. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg 2025-04-28

Erik Sveder

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

upprättar härmed

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Josefina äger och förvaltar fastigheter genom kommanditbolag och aktiebolag. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter i expansiva orter. Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till cirka 224 424 kvm. Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen sköts av en extern part. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Kommanditbolagens resultat fördelas årligen fritt enligt avtal mellan andelsägarna och komplementären. Nuvarande fördelning kan avvika framåt i tiden. Årets resultat erhålls i sin helhet av moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Koncernen har gjort omfattande underhållsarbeten i sina hyreslägenheter under räkenskapsåret. Kostnader för dessa underhållsarbeten har aktiverats i koncernen.

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.

Moderbolaget

Bolaget har under räkenskapsåret lämnat koncernbidrag till GMF Fastighets AB, Josefina Holding AB, Fisksätra Entré AB, Inflyttningsklara Igh AB AB, Fisksätra Entré Kv3 AB, Fisksätra Bygg AB, Josefina Kontor AB och Fisksätra Skola AB.

Bolaget har erhållit koncernbidrag från Fastighets AB Bellevuegården.

Omsättningsökningen avser utförda tjänster till kund inom service, rådgivning och administration.

Verksamheten förväntas i övrigt bedrivas i samma omfattning och med samma inriktning som tidigare.

Ägarförhållanden

Moderbolaget

Bolaget är moderbolag för Josefina Kontors AB, org.nr 556206-9020 med säte i Göteborg och Josefina Holding AB, org.nr 556798-1005 med säte i Göteborg.

Total förteckning över andelar i dotterföretag visas i not 10.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	404 228	352 574	302 707	280 009
Res efter finansiella poster	45 476	20 365	37 000	61 512
Rörelsemarginal %	23,9%	20,5%	23,4%	28,6%
Balansomslutning	3 985 408	3 682 226	3 425 462	2 838 510
Soliditet %	26,4%	28,7%	31,2%	37,5%

Definitioner: se not 23

Moderbolag

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	23 184	900	720	600
Res efter finansiella poster	215 001	-65 042	-34 707	-8 174
Rörelsemarginal %	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	1 634 920	1 465 241	1 455 519	1 183 595
Soliditet %	17,8%	8,5%	15,7%	31,7%

Definitioner: se not 23

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerheter.

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	1 200	320	1 035 485
Utdelning			-30 000
Årets resultat			26 397
Belopp vid årets utgång	1 200	320	1 031 882
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	1 200	320	123 472
Utdelning			-30 000
Årets resultat			196 504
Belopp vid årets utgång	1 200	320	289 976

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 289 977 659 kr disponeras enligt följande:

Utdelning 3 750 kr per aktie	45 000 000
Balanseras i ny räkning	244 977 659
Summa	<u>289 977 659</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		404 228	352 574
Övriga rörelseintäkter		14	3 815
Fastighetskostnader	2	-279 152	-256 726
Bruttoresultat		125 090	99 663
Administrationskostnader	1	-15 330	-16 263
Övriga rörelsekostnader		-13 246	-11 095
Rörelseresultat		96 514	72 305
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		14 190	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 932	26 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 161	-78 848
Resultat efter finansiella poster		45 476	20 365
Resultat före skatt		45 476	20 365
Skatt på årets resultat	5	-19 080	-4 270
Årets resultat		26 397	16 094
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		26 397	16 094
Minoritetsintresse		-	-

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 343 559	3 176 731
Byggnadsinventarier	7	102 420	129 016
Inventarier, verktyg och installationer	8	413	703
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	249 068	246 132
		<u>3 695 460</u>	<u>3 552 582</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	17 694	17 810
		<u>17 705</u>	<u>17 821</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 713 165</u>	<u>3 570 403</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Färdiga varor och handelsvaror	13	53 647	–
		<u>53 647</u>	<u>–</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 341	16 794
Fordringar hos intresseföretag		1 302	1 320
Aktuell skattefordran		368	394
Övriga fordringar		11 252	13 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 893	7 126
		<u>88 156</u>	<u>39 189</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	130 441	72 635
		<u>130 441</u>	<u>72 635</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>272 244</u>	<u>111 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 985 408</u>	<u>3 682 226</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 200	1 200
Reserver		320	320
Balanserat resultat inkl årets resultat		1 031 882	1 035 485
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>1 033 402</u>	<u>1 037 005</u>
Minoritetsintresse		19 467	19 467
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 052 868</u>	<u>1 056 472</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	75 581	56 501
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	21 986	22 130
Övriga avsättningar		3 070	–
		<u>100 637</u>	<u>78 631</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 587 461	2 437 061
		<u>2 587 461</u>	<u>2 437 061</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		–	400
Leverantörsskulder		29 661	22 781
Skulder till intresseföretag		471	455
Aktuell skatteskuld		225	–
Övriga skulder		66 943	5 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	147 142	81 080
		<u>244 442</u>	<u>110 063</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 985 408</u>	<u>3 682 227</u>

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 476	20 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		123 658	111 605
		<u>169 134</u>	<u>131 970</u>
Betald inkomstskatt		251	-394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		169 385	131 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-53 647	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-48 993	8 145
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		134 555	-41 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>201 300</u>	<u>98 287</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-433 381	-508 656
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		169 770	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-2 280
Förändring av finansiella tillgångar		116	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-263 495</u>	<u>-510 936</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		150 000	305 000
Amortering av lån		-	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>120 000</u>	<u>275 000</u>
Årets kassaflöde		57 805	-137 649
Likvida medel vid årets början		72 635	210 284
Likvida medel vid årets slut	14	130 440	72 635



Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		23 184	900
Bruttoresultat		23 184	900
Administrationskostnader	1	-15 330	-16 263
Avskrivningar av materiella och immateriella anl.kostn.		-60	-
Övriga rörelsekostnader		-10 764	-10 391
Rörelseresultat		-2 970	-25 754
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-19 104	-73 693
Utdelning aktier dotterbolag		200 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	55 816	48 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 741	-14 124
Resultat efter finansiella poster		215 001	-65 042
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		9 334	12 755
Koncernbidrag, lämnade		-24 754	-20 243
Resultat före skatt		199 580	-72 530
Skatt på årets resultat	5	-3 075	-1 236
Årets resultat		196 504	-73 766

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	8	298	358
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	—	—
		<u>298</u>	<u>358</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	93 921	111 525
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	17 694	17 810
		<u>111 615</u>	<u>129 335</u>
Summa anläggningstillgångar		111 913	129 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	1
Fordringar hos koncernföretag		1 391 040	1 261 391
Övriga fordringar		1 237	464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290	1 057
		<u>1 392 567</u>	<u>1 262 913</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	130 441	72 635
		<u>130 441</u>	<u>72 635</u>
Summa omsättningstillgångar		1 523 008	1 335 548
SUMMA TILLGÅNGAR		1 634 920	1 465 241

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 200	1 200
Reservfond		320	320
		<u>1 520</u>	<u>1 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		93 472	197 238
Årets resultat		196 504	-73 766
		<u>289 976</u>	<u>123 472</u>
		291 496	124 992
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	21 986	22 130
Uppskjuten skatteskuld	15	32 225	29 150
		<u>54 211</u>	<u>51 280</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100	113
Skulder till koncernföretag		1 278 450	1 284 958
Övriga skulder		6 635	289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 028	3 609
		<u>1 289 213</u>	<u>1 288 969</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 634 920	1 465 241

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		215 001	-65 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	19 020	76 527
		<u>234 021</u>	<u>11 485</u>
Betald inkomstskatt		-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 021	11 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-120 320	-218 576
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-24 511	101 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>89 190</u>	<u>-105 161</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-208
Förändring av finansiella tillgångar		-1 384	-2 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 384</u>	<u>-2 488</u>
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
Årets kassaflöde		57 806	-137 649
Likvida medel vid årets början		72 635	210 284
Likvida medel vid årets slut	14	<u>130 441</u>	<u>72 635</u>

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Goodwill	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	50 år
Periodiskt underhåll	50 år
Hysesgäst Anpassningar	10 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning av sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Hysesintäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet 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 eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. 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.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Moderföretaget har samma redovisningsprinciper som koncernen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Koncernuppgifter

Företaget är moderbolag i koncernen.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Specifikation av bolagens resultat framgår av not 3. Resultat från kommanditbolagen fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen.

Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2024-01-01 - 2024-12-31		varav män	2023-01-01 - 2023-12-31		varav män
	Moderföretaget					
Sverige	7	43%		6	40%	
Totalt i moderföretaget	7	43%		6	40%	
Dotterföretag						
Sverige	–	0%		–	0%	
Totalt i dotterföretag	–	0%		–	0%	
Koncernen totalt	7	43%		6	40%	

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-12-31		2023-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	11 071 2 319 1)	3 238	12 972 4 558	2 981 1)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	11 071 2 319 2)	3 238 (–)	12 972 4 558	2 981 2) (–)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 879 tkr (f.å. 3 306 tkr) företagets ledning avseende 1 personer.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 879 tkr (f.å. 3 306 tkr) företagets ledning avseende 1 personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 16 867 tkr. (f.å. 16 441 tkr).

Avgångsvederlag

Några avgångsvederlag utbetalades ej under 2024.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncern		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	568	512
Moderföretag		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	94	200

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 2	Fastighetskostnader	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Drift och underhållskostnader	-138 915	-128 547
	Avskrivningar byggnader	-89 012	-84 995
	Avskrivningar byggnadsinventarier	-31 429	-23 545
	Avskrivningar inventarier	-291	-231
	Tomträttsavgälder/Arrenden	-9 497	-9 596
	Statlig fastighetsskatt	-10 008	-9 812
	Övrigt	-	-
		<u>-279 152</u>	<u>-256 726</u>

Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
	KB Gamlestaden 46:4, org.nr 916849-8955	286	-5 399
	KB Spoven, org nr 916554-4256	3 966	6 749
	KB Pirogen 7, org.nr 916557-7488	-26 234	-28 161
	KB Mikrometern, org.nr 916562-2102	2 260	2 045
	KB Terminalen 1, org.nr 916562-2094	10 847	11 066
	HB Josefina Gustavsberg org.nr 969643-6279	7 787	-10 763
	KB Malmö Slottshagen 11, org.nr 969673-3196	2 049	2 010
	KB Malmö Concordia, org.nr 969673-3238	2 951	2 524
	KB Väveriet 18, org.nr 916773-0267	3 781	-1 186
	KB Josefina IB, org.nr 919627-8150	-26 986	-52 748
	KB Josefina Ö, org.nr 969660-4991	189	169
		<u>-19 104</u>	<u>-73 693</u>

Resultat från KB fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen. För räkenskapsåren 2024 och 2023 har Fastighets AB Josefina redovisat hela resultatet från samtliga delägda kommanditbolag.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	16 932	26 907
	<u>16 932</u>	<u>26 907</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	39 764	35 464
Ränteintäkter, övriga	16 015	13 066
Valutakursvinst	37	–
	<u>55 816</u>	<u>48 530</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förändring fgå skattekostnad		
Uppskjuten skatt	-19 080	-4 270
	<u>-19 080</u>	<u>-4 270</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Förändring fgå skattekostnad	–	
Uppskjuten skatt	-3 075	-1 236
	<u>-3 075</u>	<u>-1 236</u>

Avstämning av effektiv skatt

<i>Koncernen</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		45 476		20 365
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-9 388	20,6%	-4 195
Ej avdragsgilla kostnader	3,2%	-1 435	3,6%	-742
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	15	-7,2%	1 458
Nedskrivning finansiell tillgång	-4,3%	1 936	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	20,5%	-9 304	-24,3%	4 945
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	2,0%	-924	-12,7%	2 581
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	0,0%	0	21,0%	-4 270
Redovisad effektiv skatt	42,0%	-19 080	1,1%	-223
<hr/>				
<i>Moderföretaget</i>	Procent	Belopp	Procent	Procent
Resultat före skatt		199 580		-72 530
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-41 113	20,6%	14 941
Ej avdragsgilla kostnader	0,3%	-527	-1,0%	-742
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6%	41 200	0,0%	0
Ej aktiverade underskott	1,9%	-3 740	-22,9%	-16 621
Skillnad mellan bokförd och skattemässig vinst HB/KB	0,9%	-1 884	0,0%	0
Skillnad bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1,7%	-3 423	-5,2%	-3 741
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	0,0%	0	-1,7%	-1 236
Erhållet negativt räntenetto	-3,2%	6 412	8,5%	6 162
Redovisad effektiv skatt	1,5%	-3 075	-1,7%	-1 237

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		3 915 108	3 474 574
Omklassificering från pågående nyanläggning		137 260	223 253
Investeringar		320 869	217 281
Avyttringar och utrangeringar		-170 570	-
Vid årets slut		<u>4 202 667</u>	<u>3 915 108</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-728 376	-633 377
Årets avskrivning		-120 732	-94 999
Vid årets slut		<u>-849 108</u>	<u>-728 376</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-10 000	-10 000
Vid årets slut		<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
Redovisat värde vid årets slut		3 343 559	3 176 732
Bokfört värde, byggnader		3 091 744	2 956 525
Bokfört värde, mark		251 815	219 852
Taxeringsvärden, byggnader		2 205 172	2 205 172
Taxeringsvärden, mark		1 521 458	1 521 458

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Fastighetsförteckning;

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
Göteborg				
Majorna 219:12				
Fiskhamnsgatan 10	3 083	1961	52 068	27 600
Landala 5:9				
Södra Viktoriagatan 35-37	3 231	1972	20 625	117 453
Landala 5:11				
Övre Besvärsgatan 1-5	7 227	1972	25 564	246 473
Landala 5:12				
Övre Besvärsgatan 7-13	8 136	1972	25 217	297 981
Masthugget 34:7				
Andréegatan 9	10 348	1964	293 897	242 000
Majorna 721:85, Majorna 721:29				
Elof Lindälvs gata 11-15	10 788	1973	161 242	1 039
Högsbo 7:15				
E A Rosengrens gata 26	1 950	2007	7 053	15 600
Vasastaden 22:18				
Karl Gustavsgatan 30-42	8 882	1971	175 182	244 600
Mölnidal Gustavsberg 1				
Berghemsgatan 6-28	12 688	1978	138 529	246 394
Malmö				
Hålsjön 2, Svansjön 4				
Hålsjög 5-41, Svansjönsg 29-57	74 543	1974	1 124 903	1 155 137
Concordia 32				
Baltzargatan 16-18	10 605	1956	134 909	165 000
Slottshagen 11				
Grynbodgatan 14-16	4 418	1971	69 649	84 200
Väveriet 18				
Stora Nygatan 55	3 732	1969	52 621	92 800
Stockholm				
Erstavik 26:114				
Mörtgatan 2-14	8 434	1972	391 717	133 196
Erstavik 26:426				
Karpgatan 2-14	8 967	1974	34 129	145 508
Erstavik 26:428				
Karpgatan 1-13	12 225	1974	30 308	141 217
Erstavik 26:429				
Lakegatan 2-14	7 104	1975	25 201	114 316
Erstavik 26:430				
Lakegatan 1-13	6 972	1975	22 769	109 413
Erstavik 26:432				
Karpgatan 16	4 218	1973	18 057	56 489
Erstavik 26:433				
Lakesgatan 16, Karpgatan 15	3 348	1974	14 172	49 814
Nacka Erstavik 26:248				
Brantvägen 1, Saltsjöbaden	6 768	1972	208 128	–
Erstavik 26:112				
Fisksåtra torg 20	6 757	1996	261 291	40 400
Fisksåtra Entré inkl Kv1+3			56 326	
	224 424		3 343 559	3 726 630



Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	166 471	126 007
Omklassificeringar från pågående arbete	4 833	40 464
	<u>171 304</u>	<u>166 471</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-37 455	-15 458
Årets avskrivning	-31 429	-21 997
	<u>-68 884</u>	<u>-37 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	102 420	129 016

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 553	5 253
Nyanskaffningar	-	300
	<u>5 553</u>	<u>5 553</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 849	-4 618
Årets avskrivning	-291	-231
	<u>-5 140</u>	<u>-4 849</u>
Redovisat värde vid årets slut	413	704

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	994	694
Nyanskaffningar	-	300
	<u>994</u>	<u>994</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-636	-636
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-60	-
	<u>-696</u>	<u>-636</u>
Redovisat värde vid årets slut	298	358

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	246 132	220 317
Investeringar	164 088	289 532
Omklassificeringar	-161 152	-263 717
Redovisat värde vid årets slut	<u>249 068</u>	<u>246 132</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	-	92
Omklassificeringar	-	-92
Investeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Fastighets AB Josefina

Org nr 556038-0528

Not 10 Andelar i koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	111 525	185 219
Årets resultatandelar i kommanditbolag	<u>-17 604</u>	<u>-73 694</u>
Redovisat värde vid årets slut	93 921	111 525

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<u>2024-12-31</u>		<u>2023-12-31</u>
	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kommanditbolaget Mikrometern, 916562-2102, Göteborg	14,3	23 540	21 280
Josefina Kontors AB, 556206-9020, Göteborg	100	21 042	19 542
Kommanditbolaget Josefina IB, 919627-8150, Stockholm	14,3	-90 198	-63 211
Kommanditbolaget Josefina Ö, 969660-4991, Stockholm	14,3	8 071	7 882
Kommanditbolaget Gamlestaden 46:4, 916849-8955, Göteborg	14,3	-19 373	-19 659
Kommanditbolaget Väveriet 18, 916773-0267, Malmö	14,3	19 792	16 012
Kommanditbolaget Malmö Slottshagen 11, 969673-3196, Malmö	14,3	18	-2 031
Kommanditbolag Malmö Concordia 32, 969673-3238, Malmö	14,3	62 436	59 485
Kommanditbolag Terminalen 1, 916562-2094, Göteborg	14,3	97 002	86 154
Kommanditbolag Spoven, 916554-4256, Göteborg	16,5	-129 211	-133 178
Kommanditbolag Pirogen 7, 916557-7488, Göteborg	14,3	-74 225	-47 991
Handelsbolaget Josefina Gustavsberg, 969643-6279, Göteborg	100	174 588	166 801
Kommanditbolag Josefina Vasastaden 22:18, 957201-8662, Göteborg	100	340	340
Josefina Fastighets Holding AB, 556798-1005, Göteborg	100	100	100
		<u>93 921</u>	<u>111 525</u>



Not 11 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11	11
Redovisat värde vid årets slut	11	11

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2024-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
		<i>i % i)</i>	<i>i koncernen</i>	
Direkt ägda				
Pilgaragets samfällighetsförening, 717900-2311, Göteborg		22,9		11
2023-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
		<i>i % i)</i>	<i>i koncernen</i>	
Direkt ägda				
Pilgaragets samfällighetsförening, 717900-2311, Göteborg		22,9		11

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 810	15 530
Tillkommande tillgångar	426	2 803
Avgående tillgångar	-542	-523
Redovisat värde vid årets slut	17 694	17 810

	2024-12-31		2023-12-31	
<i>Specifikation av värdepapper</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>
Utländsk kapitalförsäkring	25 192	17 694	23 527	17 810
Räntebärande värdepapper	25 192	17 694	23 527	17 810

Not 13 Lagerlägenheter

	2024-12-31	2023-12-31
Osålda lagerlägenheter i Brf Saltsjöblick,	53 647	-

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernens centralkonto	127 720	69 984
Övriga likvida medel	2 721	2 651
	130 441	72 635

Koncernbolagens likviditet hanteras i koncernens koncernkontosystem. Saldot på koncernkontot redovisas som fordran eller skuld i koncernbolag i respektive bolag.

Koncernen totalt har en beviljad kreditlimit om 40 000 tkr. Moderbolaget har en kreditlimit på 40 000 tkr.

Not 15 Uppskjuten skatt

		2024-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-322	75 902	75 580
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>-322</u>	<u>75 902</u>	<u>75 580</u>

		2023-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-403	56 904	56 501
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>-403</u>	<u>56 904</u>	<u>56 501</u>

		2024-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	32 225	32 225
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>-</u>	<u>32 225</u>	<u>32 225</u>

		2023-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	29 150	29 150
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>-</u>	<u>29 150</u>	<u>29 150</u>

Not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Pensionsutfästelse som ej omfattas av allmän pensionsplan uppgår till 17 694 tkr.

En kapitalförsäkring om 21 986 tkr har ställts som säkerhet för pensionsplikt.

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 587 461	2 437 061
	<u>2 587 461</u>	<u>2 437 061</u>

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna räntekostnader	6 704	2 669
Förutbetalda intäkter	34 601	33 715
Förutbetalda intäkter, anslutningsavgifter	57 020	-
Övriga upplupna kostnader	48 817	44 696
	<u>147 142</u>	<u>81 080</u>

Not 19 Operationell leasing*Koncernen*

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna utgörs av kontraherade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme, fastighetsskatt och individuella tillval. Hyrorna räkas vanligen upp med index. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 till 5 år och med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäderna har i normalfallet 3 månaders uppsägningstid vilket teoretiskt innebär att bolagets säkra hyresinkomster skulle uppgå i denna del till 25% av årets utfall. I nedanstående uppställning beaktas inte bostadshyresintäkter då uthyrningssituationen i dagsläget innebär säkra intäkter i flera år trots att uppsägningstiden enbart är 3 månader.

Minsta framtida avtalade hyresintäkter avseende kommersiella icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	7 830	8 778
Mellan ett och fem år	69 088	64 704
Senare än fem år	33 181	32 219
	<u>110 099</u>	<u>105 701</u>

Moderföretaget

Inom ett år	1 763	1 763
Senare än ett år men inom fem år	2 645	4 408
	<u>4 408</u>	<u>6 171</u>

Leasingsavgiften avser hyresavtal på fastigheten Inom Vallgraven 38:2, gällande i 3 år fr 2024-07-01. Hyresavtalet förlängs sedan med 3 år efter den avtalade hyrestidens utgång.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 591 480	2 444 893
	<u>2 591 480</u>	<u>2 444 893</u>
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Pensionsförpliktelser	21 986	22 130
	<u>21 986</u>	<u>22 130</u>
Summa ställda säkerheter	<u>2 613 466</u>	<u>2 467 023</u>

Eventalförpliktelser

Det saknas eventalförpliktelser inom koncernen.

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Pensionsförpliktelser	21 986	22 130
	<u>21 986</u>	<u>22 130</u>
Summa ställda säkerheter	<u>21 986</u>	<u>22 130</u>

Eventalförpliktelser

Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag för dessa dotterföretags skulder till utomstående uppgår till 949 744 tkr (f.å. 780 871 tkr).

Not 22 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Beviljat belopp på checkräkningskrediten uppgår till (tkr)	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till (tkr)	-	-
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Beviljat belopp på checkräkningskrediten uppgår till (tkr)	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till (tkr)	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	120 732	108 770
Avsättningar till pensioner	-144	2 833
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 070	2
	<u>123 658</u>	<u>111 605</u>
	<u>2024-01-01 - 2024-12-31</u>	<u>2023-01-01 - 2023-12-31</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	60	
Resultatandelar i dotterföretag	19 104	73 694
Avsättningar till pensioner	-144	2 833
	<u>19 020</u>	<u>76 527</u>

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 26 Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 289 977 659 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		45 000 000
Balanseras i ny räkning		244 977 659
	Summa	<u>289 977 659</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Erik Sveder
Verkställande direktör

Cecilia Fasth
Styrelseledamot

Dan Sten Olsson
Ordförande

Madeleine Olsson Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544762615

Dokument

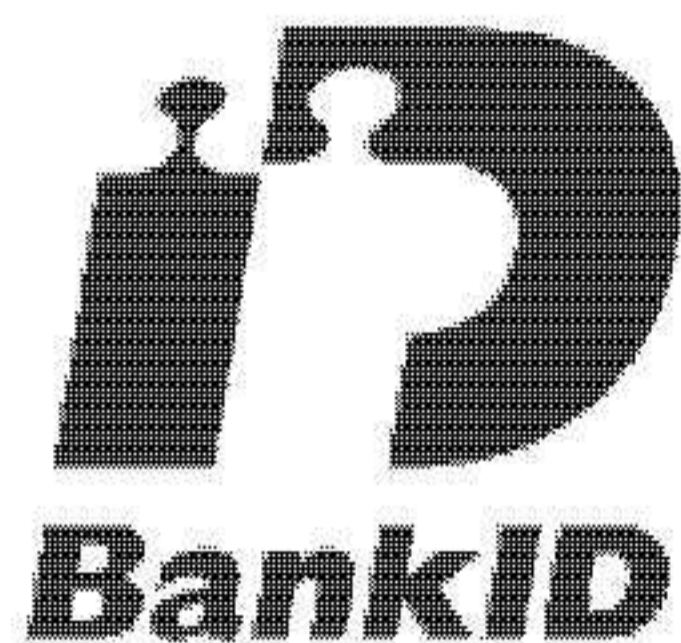
ÅR 8016 Fastighets AB Josefina Koncern 2024 FINAL
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-22 09:25:57 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2025-04-25 23:37:02 CEST (+0200)

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
+46704855385



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SVEDER"
Signerade 2025-04-24 14:15:03 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)
Personnummer 730225-5588
cecilia.fasth@stena.com
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Cecilia Fasth"
Signerade 2025-04-22 09:33:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544762615

Dan Sten Olsson (DSO)
Personnummer 470203-5199
dansten.olsson@stena.com
+46704855114



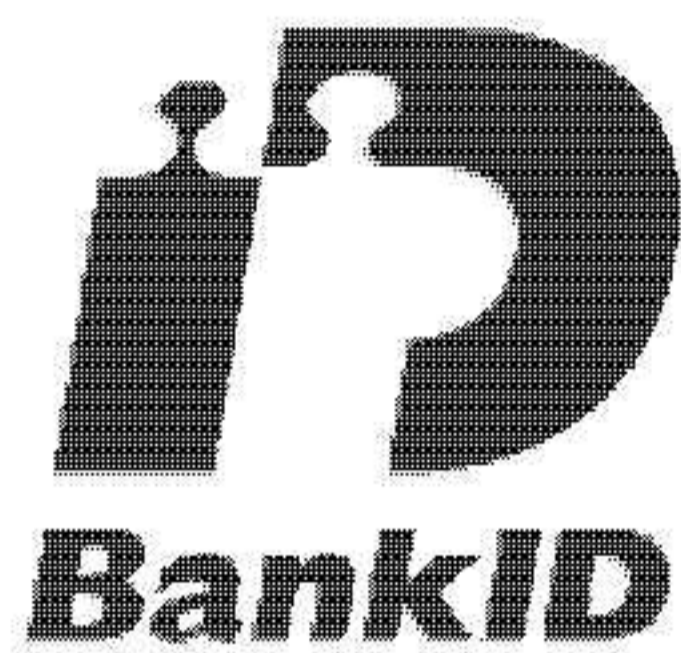
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Sten Olsson"
Signerade 2025-04-22 14:58:13 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2025-04-22 18:51:48 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)
Personnummer 198510154951
henrik.blom@kpmg.se
+46733937788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BLOM"
Signerade 2025-04-25 23:37:02 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 Fastighets AB Josefina, org. nr 556038-0528

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Josefina för år 2024.

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 2024 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 för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 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 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 och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Josefina 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 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 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 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 fortlöpande 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. 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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.