

**Årsredovisning**  
för  
**Kristina Josefsson Fastigheter AB**  
559331-6267

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Kristina Josefsson, Styrelseledamot  
2025-07-07

Styrelsen för Kristina Josefsson Fastigheter AB avger 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*

Bolaget bildades 2021-08-24 och äger och förvaltar de tre fastigheterna Malmö Stettin 21, Malmö Vilhelmstorp 3 och Malmö Valltorp 7. De har totalt 121 lägenheter och 7 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 10.872 kvm. Fastigheterna förvärvades 2021-09-30.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kristina Josefsson Förvaltning AB (559331-6275) och moderbolag för koncernen av 12 fastighetsbolag med fastigheter i Stockholm, Solna, Malmö och Lund. Ingen koncernredovisning upprättas.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (5 mån)
Nettoomsättning	15 205	14 670	13 891	3 418
Resultat efter finansiella poster	1 090	2 480	3 177	1 332
Soliditet (%)	0,8	0,6	0,1	0,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	360 769	179 960	<b>590 729</b>
Balanseras i ny räkning		179 960	-179 960	<b>0</b>
Årets resultat			-362 034	<b>-362 034</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>540 729</b>	<b>-362 034</b>	<b>228 695</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 000 (1 000 000).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	540 729
årets förlust	-362 034
	<b>178 695</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	178 695
	<b>178 695</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		15 204 776	14 670 211
Övriga rörelseintäkter		0	174 034
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 204 776</b>	<b>14 844 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-6 664 659	-5 572 736
Övriga externa kostnader		-1 400 896	-1 575 030
Personalkostnader	3	-900 688	-991 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-771 140	-750 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 737 383</b>	<b>-8 889 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 467 393</b>	<b>5 954 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 500 000	3 300 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 919	45 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 924 974	-6 820 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 377 055</b>	<b>-3 474 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 090 338</b>	<b>2 480 123</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	4 205 342
Lämnade koncernbidrag		0	-4 055 431
Förändring av periodiseringsfonder		-897 600	-1 500 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-897 600</b>	<b>-1 350 089</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>192 738</b>	<b>1 130 034</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-554 772	-950 074
<b>Årets resultat</b>		<b>-362 034</b>	<b>179 960</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 000 438	65 760 078
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 000	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	2 000	2 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 048 438</b>	<b>65 762 078</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8, 13	205 990 707	205 990 707
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>205 990 707</b>	<b>205 990 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>271 039 145</b>	<b>271 752 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 102	40 843
Fordringar hos koncernföretag		3 898 662	3 859 706
Övriga fordringar		1 307 387	492 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 574	38 164
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 334 725</b>	<b>4 431 230</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 298 669	4 652 268
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 298 669</b>	<b>4 652 268</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 633 394</b>	<b>9 083 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>279 672 539</b>	<b>280 836 283</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		540 729	360 769
Årets resultat		-362 034	179 960
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>178 695</b>	<b>540 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>228 695</b>	<b>590 729</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 397 600	1 500 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 397 600</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		137 804 037	137 804 037
Övriga skulder	10	15 651 498	15 496 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>153 455 535</b>	<b>153 300 637</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		272 223	419 559
Skulder till koncernföretag		119 137 240	121 554 146
Skatteskulder		2 142 125	1 573 922
Övriga skulder		75 317	81 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 963 804	1 815 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>123 590 709</b>	<b>125 444 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>279 672 539</b>	<b>280 836 283</b>

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2 % (50 år)

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader	2 699 389	2 694 938
Underhållskostnader	2 233 541	1 975 517
Fastighetsskatt	321 120	316 159
Övriga fastighetskostnader	1 410 609	586 122
	<b>6 664 659</b>	<b>5 572 736</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 469 268	67 469 268
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 469 268</b>	<b>67 469 268</b>
Ingående avskrivningar	-1 709 190	-949 550
Årets avskrivningar	-759 640	-759 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 468 830</b>	<b>-1 709 190</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 000 438</b>	<b>65 760 078</b>
Taxeringsvärden byggnader	126 139 000	126 139 000
Taxeringsvärden mark	81 250 000	81 250 000
	<b>207 389 000</b>	<b>207 389 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	57 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 500</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 500	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar - Konst**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	205 990 707	205 990 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 990 707</b>	<b>205 990 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 990 707</b>	<b>205 990 707</b>

### Not 8 Dotterbolag i koncernen

Samtliga dotterbolag har säte i Stockholm och är helägda till 100%.

	Antal aktier	Eget Kapital	Årets Resultat	Bokfört Värde
Kexburken AB, 556694-0085	1 000	56 265	-516 712	16 449 708
Torvmossen Fastighets AB, 556719-2736	1 000	4 260 091	-1 075 226	20 379 640
Rörgjutaren Fastighets AB, 556521-3385	1 000	21 837 770	-1 585 835	17 939 682
Torsverdandi AB, 556521-9411	1 000	11 797 098	-1 625 644	19 278 735
Faböl AB, 559019-2224	500	914 418	-160 507	11 650 716
Silverfasanen AB, 556068,3775	50 000	15 875 034	-1 681 505	14 299 746
STJKB Fsghets AB, 559332-9880	500	8 103 265	1 057 377	105 652 480
Solna Kärven Fastighets AB, 559331-6184	500	289 678	163 068	140 000
Malmö Betlehem Fastighets AB, 559331-6259	500	79 485	-40 128	50 000
Malmö Biet Fastighets AB, 559331-6242	500	200 912	131 386	50 000
Josefsson Myntet Fastighets AB, 559331-6200	500	168 847	110 173	50 000
Skåne Myntet Fastighets AB, 559331-6192	500	280 426	215 051	50 000
	<b>57 500</b>	<b>63 863 289</b>	<b>-5 008 502</b>	<b>205 990 707</b>
	0			
	0			

### Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	137 804 037	137 804 037
	<b>137 804 037</b>	<b>137 804 037</b>

Skulder som förfaller till omförhandling inom ett år från balansdagen uppgår till 137 804 037 kr.

### Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Possedo Skåne AB	15 527 411	15 373 674
Hyresdispositioner	124 086	122 926
	<b>15 651 497</b>	<b>15 496 600</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	142 306 000	142 306 000
	<b>142 306 000</b>	<b>142 306 000</b>

## Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	277 891 620	277 891 620
	<b>277 891 620</b>	<b>277 891 620</b>

## Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Possedo Kexburken AB	100%	100%	1 000	16 449 708
Possedo Torvmossen AB	100%	100%	1 000	20 379 640
Possedo Faböl AB	100%	100%	500	11 650 716
Possedo Rörgjutaren AB	100%	100%	1 000	17 939 682
Possedo Torsverdandi AB	100%	100%	1 000	19 278 735
Possedo Silverfasanen AB	100%	100%	50 000	14 299 746
Malmö Betlehem Fastighets AB	100%	100%	500	50 000
Malmö Biet Fastighets AB	100%	100%	500	50 000
Josefsson Myntet Fastigheter AB	100%	100%	500	50 000
Skåne Myntet Fastighets AB	100%	100%	500	50 000
Solna Kärven Fastighets AB	100%	100%	500	140 000
STJKB FAstighets AB	100%	100%	500	105 652 480
				<b>205 990 707</b>

Stockholm 2025-06-24

*Kristina Josefsson*  
Kristina Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-24

*Thomas Kullman*  
Thomas Kullman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Kristina Josefsson Fastigheter AB**  
Org.nr 559331-6267

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kristina Josefsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kristina Josefsson Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kristina Josefsson Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristina Josefsson Fastigheter AB (559331-6267)

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kristina Josefsson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kristina Josefsson Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025-06-24

*Thomas Kullman*

Thomas Kullman  
Auktoriserad revisor

Kristina Josefsson Fastigheter AB (559331-6267)

2 (2)