

Årsredovisning

för

Kristina Josefsson Fastigheter AB

559331-6267

Räkenskapsåret

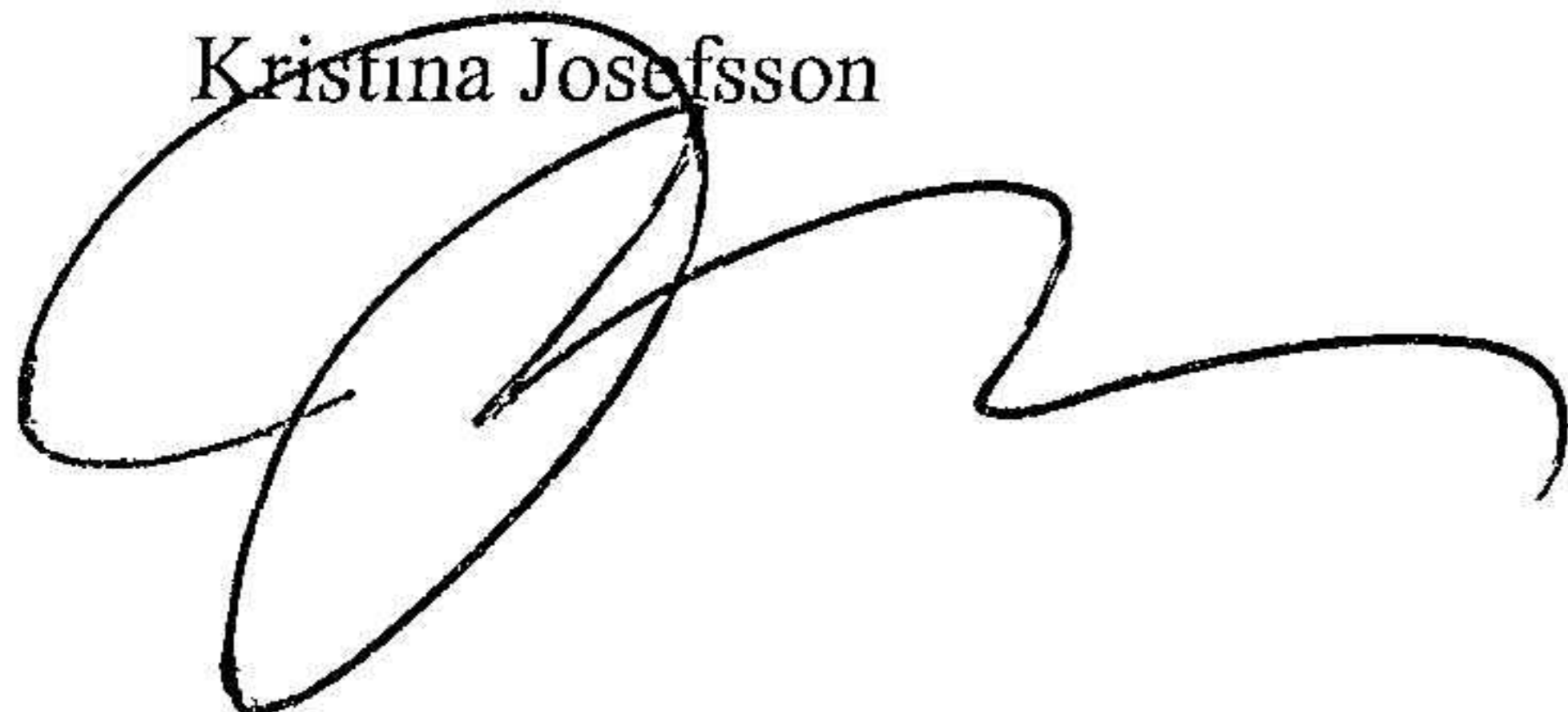
2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kristina Josefsson Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristina Josefsson



Årsredovisning
för
Kristina Josefsson Fastigheter AB
559331-6267

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Kristina Josefsson Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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, ingen koncernredovisning upprättas.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är bolagets första hela verksamhetsår, efter att Possedo-koncernen delats mellan ägarna.

Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i STJKB Fastigheter AB, som äger två fastigheter i centrala Lund. Bolaget är nu helägare till 12 stycken fastighetsbolag med fastigheter i Stockholm, Solna, Malmö och Lund.

Som hela samhället har även bolaget drabbats av de kraftigt ökande elpriserna.

Även de stigande räntorna har drabbat bolaget. Finansieringen av köpet av aktierna i STJKB Fastighets AB gjordes genom att lån upptogs med dotterbolagsfastigheterna som säkerhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (5 mån)
Nettoomsättning	13 891	3 418
Resultat efter finansiella poster	3 177	1 332
Soliditet (%)	0,1	0,6

2023070541845

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		794 612	844 612
Balanseras i ny räkning		794 612	-794 612	0
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			-1 433 843	-1 433 843
Belopp vid årets utgång	50 000	1 794 612	-1 433 843	410 769

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 000 (0).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 794 612
årets förlust	-1 433 843
	360 769
disponeras så att i ny räkning överföres	360 769
	360 769

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-24 -2021-12-31 (5 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		13 891 235	3 418 223
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 891 235	3 418 223
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 225 832	-1 173 920
Övriga externa kostnader		-1 558 941	-388 495
Personalkostnader	3	-859 602	-67 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-759 640	-189 910
Summa rörelsekostnader		-8 404 015	-1 819 578
Rörelseresultat		5 487 220	1 598 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		643	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 311 140	-266 865
Summa finansiella poster		-2 310 497	-266 742
Resultat efter finansiella poster		3 176 723	1 331 903
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 090 406	0
Lämnade koncernbidrag		-6 030 972	0
Förändring av periodiseringsfonder	5	330 000	-330 000
Summa bokslutsdispositioner		-4 610 566	-330 000
Resultat före skatt		-1 433 843	1 001 903
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-207 291
Årets resultat		-1 433 843	794 612

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

66 519 718

67 279 358

Övriga materiella anläggningstillgångar

6

2 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

66 521 718

67 279 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

205 990 707

100 338 227

Summa finansiella anläggningstillgångar

205 990 707

100 338 227

Summa anläggningstillgångar

272 512 425

167 617 585

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 748

3 171

Fordringar hos koncernföretag

3 343 626

10 000

Övriga fordringar

209 782

2 105 646

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 458

51 880

Summa kortfristiga fordringar

3 590 614

2 170 697

Kassa och bank

Kassa och bank

6 279 172

979 886

Summa kassa och bank

6 279 172

979 886

Summa omsättningstillgångar

9 869 786

3 150 583

SUMMA TILLGÅNGAR

282 382 211

170 768 168

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 794 612

0

Årets resultat

-1 433 843

794 612

Summa fritt eget kapital

360 769

794 612

Summa eget kapital

410 769

844 612

Obeskattade reserver

5

Periodiseringsfonder

0

330 000

Summa obeskattade reserver

0

330 000

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

137 804 037

137 695 757

Övriga skulder

10

15 122 026

21 250 000

Summa långfristiga skulder

152 926 063

158 945 757

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

433 120

Leverantörsskulder

347 714

8 494 419

Skulder till koncernföretag

126 338 060

0

Skatteskulder

514 980

207 291

Övriga skulder

87 396

20 463

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 757 229

1 492 506

Summa kortfristiga skulder

129 045 379

10 647 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

282 382 211

170 768 168

2023070541848

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-24 -2021-12-31
Driftskostnader	2 519 003	650 997
Underhållskostnader	1 725 273	318 043
Fastighetsskatt	307 689	73 773
Övriga fastighetskostnader	673 867	131 107
	5 225 832	1 173 920

Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-24 -2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-24 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 469 268	0
Inköp		67 469 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 469 268	67 469 268
Ingående avskrivningar	-189 910	0
Årets avskrivningar	-759 640	-189 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-949 550	-189 910
Utgående redovisat värde	66 519 718	67 279 358
Taxeringsvärden byggnader	126 139 000	109 125 000
Taxeringsvärden mark	81 250 000	84 530 000
	207 389 000	193 655 000

Not 5 Obeskattade reserver

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-24 -2021-12-31
Periodiseringsfond tax 2022	0	-330 000
	0	-330 000

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar - Konst

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	0
Utgående redovisat värde	2 000	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 338 227	0
Inköp	105 652 480	100 248 227
Lämnat aktieägartillskott	0	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 990 707	100 338 227
Utgående redovisat värde	205 990 707	100 338 227

Not 8 Dotterbolag i koncernen

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

Under 2022 har STJKB Fastighets AB anskaffats, samtliga övriga bolag köptes in under år 2021.

	Antal aktier	Eget Kapital	Årets Resultat	Bokfört Värde
Helägda bolag, 100% per 2022-12-31				
Kexburken AB, 556694-0085	1 000	573 579	165 173	16 449 708
Torvmossen FastighetsAB, 556719-2736	1 000	6 402 718	-3 811	20 379 640
Rörgjutaren Fastighets AB, 556521-3385	1 000	28 602 643	-1 488	17 939 682
Torsverdandi AB, 556521-9411	1 000	15 584 731	-1 893	19 278 735
Faböl AB, 559019-2224	500	1 075 843	499 823	11 650 716
Silverfasanen AB, 556068-3776	50 000	19 674 159	-665 572	14 299 746
STJKB Fastighets AB, 559332-9880	500	7 056 305	1 053 631	105 652 480
Solna Kärven Fastighets AB, 559331-6184	500	134 012	93 236	140 000
Malmö Betlehem Fastighets AB, 559331-6259	500	126 529	-146	50 000
Malmö Biet Fastighets AB, 559331-6242	500	75 881	-52	50 000
Josefsson Myntet Fastigher AB, 559331-6200	500	65 130	-35	50 000
Skåne Myntet Fastighets AB, 559331-6192	500	71 933	-48	50 000
	57 500	79 443 463	1 138 818	205 990 707

2023070541851

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	137 804 037	138 128 877
	137 804 037	138 128 877

Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Possedo Skåne AB	15 000 000	21 250 000
	15 000 000	21 250 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	142 306 000	142 306 000
	142 306 000	142 306 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	277 891 620	147 192 971
	277 891 620	147 192 971

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristina Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Rönnkvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

KRISTINA JOSEFSSON FASTIGHETER AB 559331-6267 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 14:12:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Josefsson

Datum

Kristina Josefsson

Leveranskanal: E-post

JOHAN RÖNNKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 16:42:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Datum

Johan Rönnkvist

Leveranskanal: E-post

2023070541852

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 år 2022.

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 31 december 2022 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 för Kristina Josefsson Fastigheter AB.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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 år 2022 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.



2023070541855

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Rönnkvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 16:43:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Datum

Johan Rönnkvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070541856