

# Årsredovisning

## Järna Företagsby AB

556692-3719

Styrelsen för Järna Företagsby AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Järna Företagsby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-19

Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Tunaängen 6, Tunaängen 10 och Pilbågen 1 i Järna. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 819 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har under 2023 gjort investeringar i fastigheterna om ca 400 tkr.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 212	4 750	5 259	5 287
Resultat efter finansiella poster	2 778	2 561	3 472	3 277
Rörelsemarginal %	57	48	61	61
Avkastning på eget kapital %	41	41	63	69
Balansomslutning	72 797	70 900	69 948	71 809
Soliditet %	9	9	8	7

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	3 536 717	738 098	6 274 815
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		738 098	-738 098	0
Årets resultat			486 481	486 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 274 815</b>	<b>486 481</b>	<b>6 761 296</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 274 815
Årets resultat	486 481
<i>Summa</i>	<i>4 761 296</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	4 761 296
<i>Summa</i>	<i>4 761 296</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 211 647	4 750 306
Övriga rörelseintäkter		430 017	—
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 641 664</b>	<b>4 750 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 050 282	-1 806 959
Övriga externa kostnader		-3 225	-11 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 704	-632 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-2 687 211</b>	<b>-2 451 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 954 453</b>	<b>2 298 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 062 973	2 380 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 239 699	-2 118 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 726</b>	<b>261 781</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 777 727</b>	<b>2 560 596</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-2 164 482	-1 695 901
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 164 482</b>	<b>-1 695 901</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>613 245</b>	<b>864 695</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-126 764	-126 597
<b>Årets resultat</b>		<b>486 481</b>	<b>738 098</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	22 440 490	22 964 646
Pågående nyanläggningar	14	415 840	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 856 330	22 964 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		49 012 327	47 036 652
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		49 012 327	47 036 652
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 868 657</b>	<b>70 001 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	3 715	2 847
Fordringar hos koncernföretag		0	8 636
Aktuella skattefordringar		756	756
Övriga fordringar		44 042	11 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	34 887	29 476
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		83 400	53 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		845 438	845 409
<i>Summa kassa och bank</i>		845 438	845 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>928 838</b>	<b>898 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 797 495</b>	<b>70 900 226</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>19</b>		
Balanserat resultat		4 274 815	3 536 717
Årets resultat		486 481	738 098
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 761 296	4 274 815
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 761 296</b>	<b>6 274 815</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>20</b>		
Akkumulerade överavskrivningar		64 202	–
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>64 202</b>	<b>–</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		886 349	759 585
<b>Summa avsättningar</b>		<b>886 349</b>	<b>759 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till kreditinstitut		42 039 800	34 684 200
Skulder till koncernföretag		20 982 730	26 758 003
Övriga skulder		96 600	113 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 119 130</b>	<b>61 555 603</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		866 800	866 800
Leverantörsskulder		91 487	318 526
Skulder till koncernföretag		99 649	188 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	908 582	936 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 966 518</b>	<b>2 310 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 797 495</b>	<b>70 900 226</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 954 453	2 298 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	633 704	632 896
Erhållen ränta		2 871	488
Erlagd ränta		-2 108 134	-777 483
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 482 894</i>	<i>2 154 716</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 054 685	33 947
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-10 367 762	-3 752 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 830 183</b>	<b>-1 563 444</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-525 388	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-525 388</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		7 355 600	806 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 355 600</b>	<b>806 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>29</b>	<b>-757 444</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>845 409</b>	<b>1 602 853</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>845 438</b>	<b>845 409</b>

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Järna Företagsby AB, org nr 556692-3719, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över

hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

##### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är

hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när

förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hyresintäkter	5 211 647	4 750 306
	Övriga intäkter	430 017	–
		<b>5 641 664</b>	<b>4 750 306</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	5 191 000	5 437 000
	Senare än ett år men innan fem år	5 161 000	8 954 000
	Senare än fem år	0	0

*Ingångna väsentliga leasingavtal*

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el. Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6 Ersättning till revisorer

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

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-240 554	-188 515
	Fastighetsskatt	-91 820	-91 820
	Övriga driftskostnader	-456 741	-407 691
	Övriga fastighetskostnader	-938 697	-631 974
	El- och värmekostnader	-322 470	-486 959
		<b>-2 050 282</b>	<b>-1 806 959</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	28,45	28,80

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	4 060 242	2 379 534
	Övriga ränteintäkter	2 731	488
		<b>4 062 973</b>	<b>2 380 022</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-2 131 704	-1 340 759
	Externa räntekostnader	-2 096 220	-771 604
	Övriga finansiella kostnader	-11 800	-5 878
	Räntekostnader leverantörsskulder	-115	-
	Ej avdragsgill ränta	140	-
		<b>-4 239 699</b>	<b>-2 118 241</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-2 100 280	-1 695 901
	Förändring överavskrivning	-64 202	-
		<b>-2 164 482</b>	<b>-1 695 901</b>
Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-126 764	-126 597
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-126 764	-126 597
	Effektiv skattesats (%)	-21	-15
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	613 245	864 695
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-126 328	-178 127
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-436	-2 397
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-126 764	-126 597
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-126 764	-126 598
	Avgår skattemässig avskrivning	253 528	253 195
	Andra ej bokförda kostnader	-	53 918
	Andra bokförda intäkter	-	9
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-126 764	-126 597
	Effektiv skattesats (%)	-21	-15
Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 634 897	35 634 897
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	109 548	-
	Utgående anskaffningsvärden	35 744 445	35 634 897
	Ingående avskrivningar	-12 670 251	-12 037 355
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-633 704	-632 896
	Utgående avskrivningar	-13 303 955	-12 670 251
	<b>Redovisat värde</b>	<b>22 440 490</b>	<b>22 964 646</b>
Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	415 840	-
	Utgående anskaffningsvärden	415 840	-
	<b>Redovisat värde</b>	<b>415 840</b>	<b>-</b>

Not 15 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16 Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Förfallna 32-62 dagar	18 576	–
Förfallna 63-93 dagar	–	1 476
Förfallna 94-124 dagar	–	-56
Förfallna 125 > dagar	–	13 063
Avsättning för osäkra fordringar	-14 861	-11 636
	<b>3 715</b>	<b>2 847</b>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 988	25 675
Övriga poster	3 899	3 801
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>34 887</b>	<b>29 476</b>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 20 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 19 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		4 274 815
Årets resultat		486 481
<b>Summa</b>		<b>4 761 296</b>
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		4 761 296
<b>Summa</b>		<b>4 761 296</b>

Not 20 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	64 202	–
<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	64 202	–

Not 21 Avsättningar för skatter	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader på byggnader	886 349	759 585
<i>Utgående uppskjuten skatteskuld</i>	886 349	759 585

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	42 530 600	35 175 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	20 982 730	26 758 003
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	96 600	113 400
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	869 582	906 182
	Övriga poster	39 000	30 040
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>908 582</b>	<b>936 222</b>

Not 24 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	633 704	632 896
		<b>633 704</b>	<b>632 896</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Erik Ranje  
2024-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Järna Företagsby AB  
Org.nr. 556692-3719

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järna Företagsby AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järna Företagsby ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förentlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Järna Företagsby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Järna Företagsby AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Järna Företagsby AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

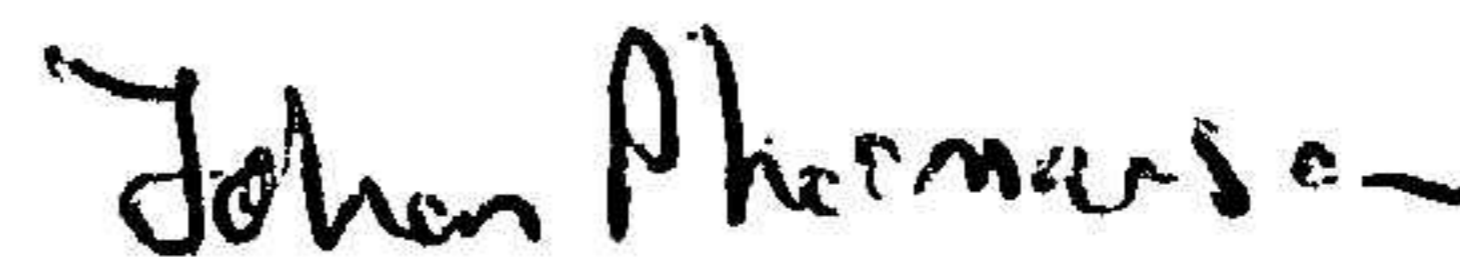
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor