

# Årsredovisning

för

## Solna Kärven Fastighets AB

559331-6184

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Solna Kärven Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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  
**Solna Kärven Fastighets AB**  
559331-6184  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Solna Kärven Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 äger och förvaltar fastigheten Solna Kärven 3, bestående av 23 lägenheter och 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta på 2.256 kvm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kristina Josefsson Fastigheter AB (559331-6267).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

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

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

Även de stigande räntorna har drabbat bolaget. Bolaget har även tagit ett nytt banklån under året för att amortera av andra skulder.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b><br>(5 mån) |
|-----------------------------------|-------------|------------------------|
| Nettoomsättning                   | 2 764       | 687                    |
| Resultat efter finansiella poster | -17         | -99                    |
| Soliditet (%)                     | 0,8         | 0,3                    |

#### **Förändringar i eget kapital**

|                                | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 50 000                    | 90 000                         | -99 224                   | 40 776         |
| Balanseras i ny räkning        |                           | -99 224                        | 99 224                    | 0              |
| Årets resultat                 |                           |                                | 93 236                    | 93 236         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>             | <b>-9 224</b>                  | <b>93 236</b>             | <b>134 012</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| ansamlad förlust            | -9 224        |
| Erhållna aktieägartillskott | 0             |
| årets vinst                 | 93 236        |
|                             | <b>84 012</b> |
| <br>                        |               |
| disponeras så att           |               |
| i ny räkning överföres      | 84 012        |
|                             | <b>84 012</b> |

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

2023070541741

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-08-24<br>-2021-12-31<br>(5 mån) |
|---|-----|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                                      |
| Nettoomsättning   |     | 2 764 087                 | 687 493                              |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 22 642                    | 0                                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>2 786 729</b>          | <b>687 493</b>                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                                      |
| Fastighetskostnader   | 2   | -2 277 782                | -717 274                             |
| Övriga externa kostnader  |     | -145 405                  | -25 460                              |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -103 000                  | -25 750                              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-2 526 187</b>         | <b>-768 484</b>                      |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>260 542</b>            | <b>-80 991</b>                       |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -277 254                  | -18 233                              |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-277 254</b>           | <b>-18 233</b>                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-16 712</b>            | <b>-99 224</b>                       |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                                      |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 109 948                   | 0                                    |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>109 948</b>            | <b>0</b>                             |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>93 236</b>             | <b>-99 224</b>                       |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>93 236</b>             | <b>-99 224</b>                       |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

11 497 499

11 600 499

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**11 497 499**

**11 600 499**

**Summa anläggningstillgångar**

**11 497 499**

**11 600 499**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

3 707 245

0

Övriga fordringar

66 000

336 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 901

2 272

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 817 146**

**338 642**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 068 069

272 270

**Summa kassa och bank**

**1 068 069**

**272 270**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 885 215**

**610 912**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 382 714**

**12 211 411**

2023070541743

## 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

-9 224

90 000

Årets resultat

93 236

-99 224

**Summa fritt eget kapital**

**84 012**

**-9 224**

**Summa eget kapital**

**134 012**

**40 776**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

15 433 546

9 433 546

**Summa långfristiga skulder**

**15 433 546**

**9 433 546**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

66 979

2 190 367

Skulder till koncernföretag

200 000

210 000

Skatteskulder

69 537

0

Övriga skulder

379

493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

478 261

336 229

**Summa kortfristiga skulder**

**815 156**

**2 737 089**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 382 714**

**12 211 411**

2023070541744

## 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             | 2021-08-24<br>-2021-12-31 |
|----------------------------|------------------|---------------------------|
| Driftskostnader            | 591 797          | 152 027                   |
| Underhållskostnader        | 1 024 782        | 354 264                   |
| Fastighetsskatt            | 69 537           | 16 372                    |
| Övriga fastighetskostnader | 591 666          | 190 938                   |
|                            | <b>2 277 782</b> | <b>713 601</b>            |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 626 249        | 0                 |
| Inköp   | 0                 | 11 626 249        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 626 249</b> | <b>11 626 249</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -25 750           | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -103 000          | -25 750           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-128 750</b>   | <b>-25 750</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 497 499</b> | <b>11 600 499</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 26 595 000        | 22 852 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 36 865 000        | 28 741 000        |
|   | <b>63 460 000</b> | <b>51 593 000</b> |

### Not 4 Långfristiga skulder

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31       |
|--|-------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 15 433 546        | 9 433 546        |
|  | <b>15 433 546</b> | <b>9 433 546</b> |

2023070541746

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 265 000        | 18 265 000        |
|                      | <b>18 265 000</b> | <b>18 265 000</b> |

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristina Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Johan Rönnkvist  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

SOLNA KÄRVEN FASTIGHETS AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Josefsson

Kristina Josefsson

***2023-06-30 13:52:32 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN RÖNNKVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Johan Rönnkvist

***2023-06-30 16:23:12 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

2023070541747

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solna Kärven Fastighets AB, org.nr 559331-6184

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Kärven Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solna Kärven Fastighets 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 Solna Kärven Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Solna Kärven Fastighets AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Solna Kärven Fastighets 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 Solna Kärven Fastighets 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.



2023070541750

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 aktieföretagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 aktieföretagslagen.

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 16:24:38 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDRÉ RÖNNKVIST

Datum

Johan Rönnkvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070541751