

ÅRSREDOVISNING

för

Bostads AB Grindshage

Org.nr. 556030-7448

Styrelsen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
- noter	6
-underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostads AB Grindshage intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 12 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm


Lennart Hellstedt

Bostads AB Grindshage
556030-7448

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess verksamhet har under året omfattat förvaltning av fastigheter i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Fle årsjämförelse *

Tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 662	6 408	6 176	6 006	5 848
Res. efter finansiella poster	3 581	3 987	3 822	3 673	3 849
Driftnetto %	61%	69%	69%	68%	69%
Balansomslutning	17 644	17 521	17 129	16 638	19 473
Soliditet (%)	64%	65%	67%	69%	59%

*Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldsläget har påverkat bolaget i ringa grad då det främst består av bostäder.

Förväntade framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företagets fastigheter är belägna i Stockholmsområdet och innehåller huvudsakligen bostäder. Fastigheterna är väl underhållna och fullt uthyrda varför vi bedömer risken för hyresbortfall och oförutsedda kostnader som mycket liten.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	250 000	60 800	11 060 907
Årets resultat			-71 559
Vid årets slut	250 000	60 800	10 989 348

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	11 060 907
årets resultat	-71 559
	10 989 348
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överförs	10 989 348
	10 989 348

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Bostads AB Grindshage
556030-7448

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 661 542	6 407 837
Fastighetskostnader		-2 778 527	-2 183 394
Bruttoresultat		<u>3 883 015</u>	<u>4 224 443</u>
Administrationskostnader		-292 475	-256 982
Övriga rörelseintäkter		1 680	27 260
		<u>-290 795</u>	<u>-229 722</u>
Rörelseresultat	2,3	3 592 221	3 994 721
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	194
Räntekostnader till koncernföretag		-10 965	-7 955
		<u>-10 737</u>	<u>-7 761</u>
Resultat efter finansiella poster		3 581 484	3 986 960
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 670 588	-4 075 491
		<u>-3 670 588</u>	<u>-4 075 491</u>
Resultat före skatt		-89 104	-88 531
Skatt på årets resultat		17 545	17 545
Årets resultat		<u>-71 559</u>	<u>-70 986</u>

W

ank=20250623;2025062402702

Bostads AB Grindshage
556030-7448

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 144 736

4 281 577

Inventarier, verktyg och installationer

5

84 520

126 098

4 229 256

4 407 675

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

1 120 000

1 120 000

Fordringar hos koncernföretag

4 500 000

4 500 000

Andelar i intresseföretag

7

2 945

2 945

5 622 945

5 622 945

Summa anläggningstillgångar

9 852 201

10 030 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 000

28 125

Fordringar hos koncernföretag

7 734 624

7 416 919

Övriga fordringar

18 002

15 539

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 405

29 345

7 792 031

7 489 928

Summa omsättningstillgångar

7 792 031

7 489 928

SUMMA TILLGÅNGAR

17 644 232

17 520 548

W)

ank=20250623;2025062402703

Bostads AB Grindshage
556030-7448

ank=20250623;2025062402704

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (250 aktier)

Reservfond

250 000

250 000

60 800

60 800

310 800

310 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

6 560 907

6 631 893

4 500 000

4 500 000

-71 559

-70 986

10 989 348

11 060 907

Summa eget kapital

11 300 148

11 371 707

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

585 437

602 982

585 437

602 982

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

8

4 550 231

4 435 021

4 550 231

4 435 021

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

573 045

471 617

24 352

38 384

57 863

59 075

553 156

541 762

1 208 416

1 110 838

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 644 232

17 520 548

W)

Bostads AB Grindshage
556030-7448

Noter i enlighet med ÅRL kap 5

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader då de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningarna för komponenter sker i intervallet 1 % till 7 %. Avskrivningar för inventarier sker med 20 %.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Ingen avskrivning sker på mark.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

W

Bostads AB Grindshage
556030-7448

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärde och netto försäljningsvärdet på balansdagen.

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

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga förlustavdrag. Värderingen baseras på hur de redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Intäkter

Hyesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna har tagits upp till det verkliga värde som erhållits eller till det värde som kan beräknas erhållas och redovisas i den omfattning det är troligt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillföras bolaget.

W

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Personal	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda har varit varav män	0,50 100%	0,50 100%
Not 3	Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	2024	2023
	Förvaltningsfastigheter	136 841	136 841
	Inventarier	41 578	41 578
		<u>178 419</u>	<u>178 419</u>
Not 4	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	<u>Mark</u>		
	Vid årets början	170 000	170 000
	Vid årets slut	<u>170 000</u>	<u>170 000</u>
	Planenligt restvärde	<u><u>170 000</u></u>	<u><u>170 000</u></u>
	<u>Byggnader</u>		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	5 839 865	5 839 865
	Vid årets slut	<u>5 839 865</u>	<u>5 839 865</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-1 728 288	-1 591 447
	Årets avskrivningar enligt plan	-136 841	-136 841
	Vid årets slut	<u>-1 865 129</u>	<u>-1 728 288</u>
	Planenligt restvärde	<u><u>3 974 736</u></u>	<u><u>4 111 577</u></u>
	<i>Bokförda värden</i>		
	Mark	170 000	170 000
	Byggnader	3 974 736	4 111 577
		<u>4 144 736</u>	<u>4 281 577</u>

Bostads AB Grindshage
556030-7448

ank=20250623;2025062402708

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	207 887	153 461
	Inköp	-	54 426
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>207 887</u>	<u>207 887</u>
	Ingående avskrivningar	-81 789	-40 211
	Årets avskrivningar	-41 578	-41 578
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-123 367</u>	<u>-81 789</u>
	Utgående redovisat värde	<u>84 520</u>	<u>126 098</u>

Not 6	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31	
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	KB Edificator Ernst Hellstedt & Co, org nr 902000-4298, Stockholm			
	Ingående anskaffningsvärde	1 1,00%	1 120 000	1 120 000
	Utgående ackumulerat		<u>1 120 000</u>	<u>1 120 000</u>

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 7	Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 945	2 945
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 945</u>	<u>2 945</u>

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal andelar.

Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inklusive eget kapital i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitalandelen i årets förändring av obeskattade reserver.

W)

Bostads AB Grindshage
556030-7448

ank=20250623;2025062402709

Not 8	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	4 435 021	4 242 503
	Årets förändring	115 210	192 518
	Vid årets slut	4 550 231	4 435 021

Not 9	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Ställda säkerheter	948 000	948 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till ELH Fast Holding AB, org nr 556703-6008 med säte i Stockholm.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

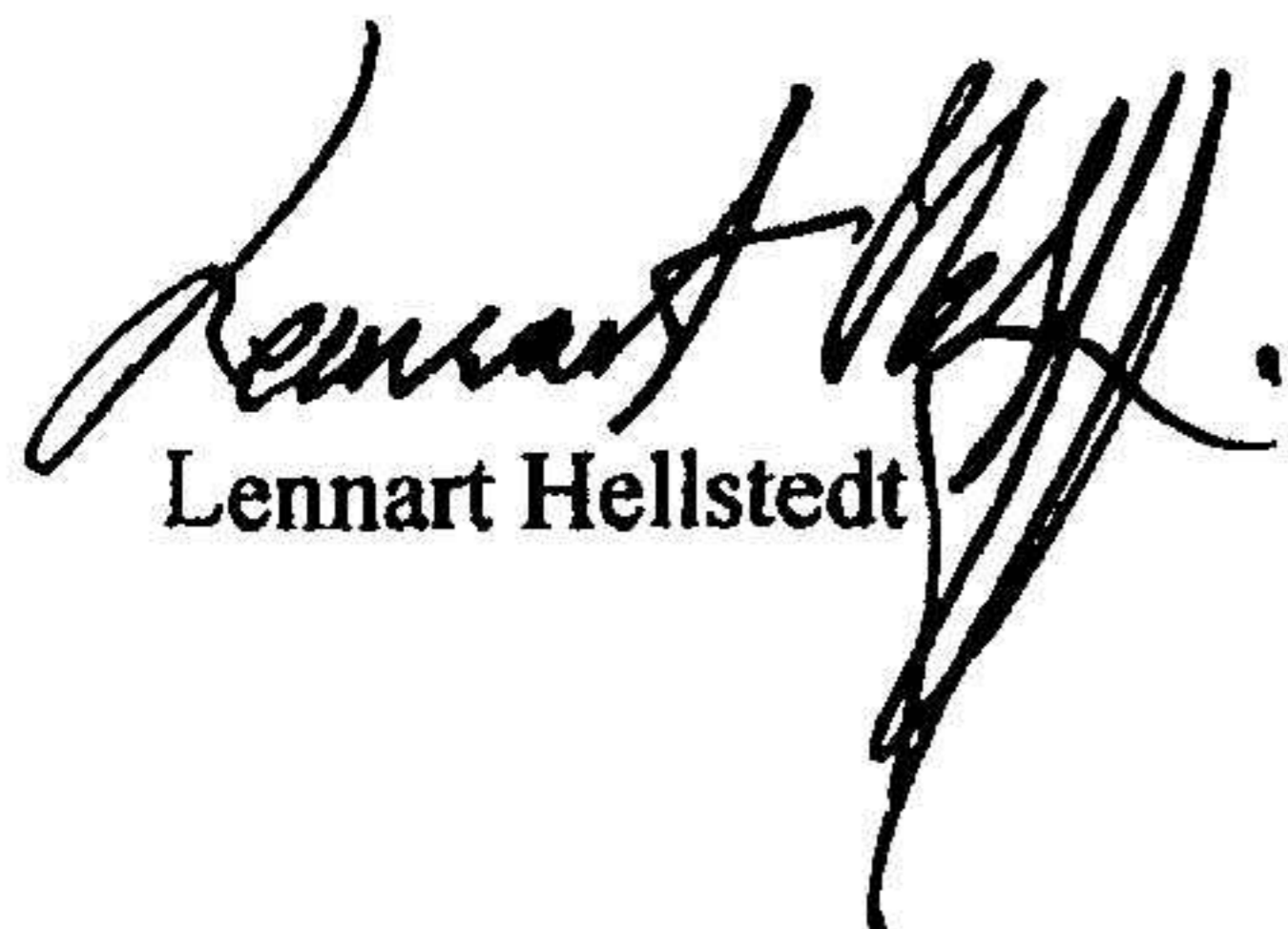
Vår bedömning för bolagets resultat under innevarande år är att resultatet kommer att bli i linje med räkenskapsår 2024.

Not 12 Nyckeltal

Drifnetto %
(Bruttoresultat - avskrivningar)/Nettoomsättning.

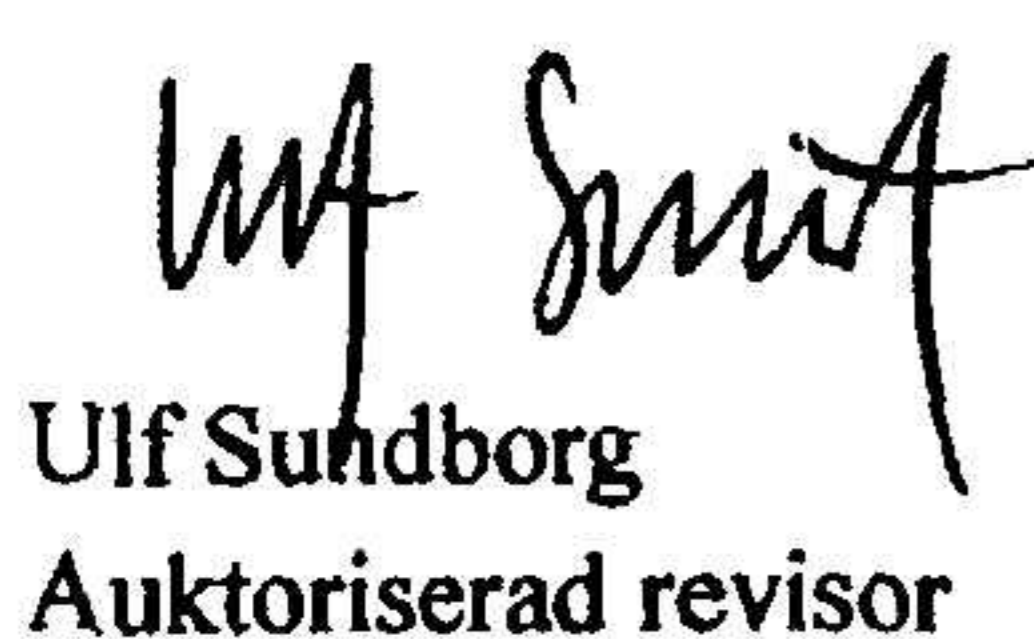
Soliditet %
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Stockholm 26/5-25.


Lennart Hellstedt


Carola Hellstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2025


Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor



ank=20250623;2025062402710

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Grindshage, org. nr 556030-7448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Grindshage för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Grindshages finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostads AB Grindshage enligt god revisorsd 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

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

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 revisionsd 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.

W

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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.

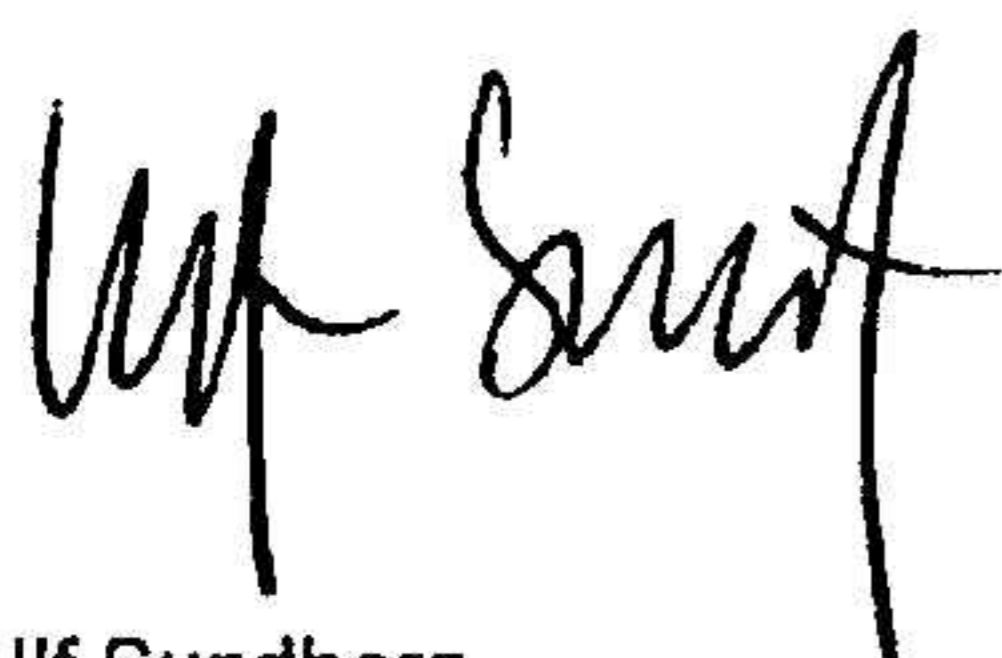
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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 26 maj 2025



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor