

Årsredovisning

för

Grännäs Fastigheter AB

556626-9709

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Irfan Turan, Styrelseledamot



Årsredovisning
för
Grännäs Fastigheter AB

556626-9709

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Grännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Valdemarsvik.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (8 mån)
Nettoomsättning	3 717	3 387	3 060	1 981
Resultat efter finansiella poster	2 048	-108	1 055	279
Soliditet (%)	23	20	20	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	8 250	7 851 020	-277 466	7 681 804
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-277 466	277 466	0
Årets resultat				1 092 340	1 092 340
Belopp vid årets utgång	100 000	8 250	7 573 554	1 092 340	8 774 144

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 573 554
årets vinst	1 092 340
	8 665 894
disponeras så att i ny räkning överföres	8 665 894
	8 665 894

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 717 079	3 387 067
Övriga rörelseintäkter		1 449 888	234 016
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 166 967	3 621 083
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-839 781	-821 643
Övriga externa kostnader		-47 870	-62 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-624 516	-624 519
Övriga rörelsekostnader		-40 439	-700 000
Summa rörelsekostnader		-1 552 606	-2 208 638
Rörelseresultat		3 614 361	1 412 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	211 457	214 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 777 465	-1 735 065
Summa finansiella poster		-1 566 008	-1 520 135
Resultat efter finansiella poster		2 048 353	-107 690
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-590 862	0
Summa bokslutsdispositioner		-590 862	0
Resultat före skatt		1 457 491	-107 690
Skatter			
Skatt på årets resultat		-365 151	-169 776
Årets resultat		1 092 340	-277 466

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	20 942 450	21 566 966
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	40 439
Summa materiella anläggningstillgångar		20 942 450	21 607 405

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	21 664 589	20 957 812
Andra långfristiga fordringar	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 664 589	20 957 812
Summa anläggningstillgångar		42 607 039	42 565 217

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		916 155	901 956
Övriga fordringar		1 410 853	6 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 785
Summa kortfristiga fordringar		2 327 008	910 522

Kassa och bank

Kassa och bank		0	546
Summa kassa och bank		0	546
Summa omsättningstillgångar		2 327 008	911 068

SUMMA TILLGÅNGAR

44 934 047

43 476 285

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

8 250

8 250

Summa bundet eget kapital

108 250

108 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 573 554

7 851 020

Årets resultat

1 092 340

-277 466

Summa fritt eget kapital

8 665 894

7 573 554

Summa eget kapital

8 774 144

7 681 804

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 722 322

1 131 460

Summa obeskattade reserver

1 722 322

1 131 460

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

31 410 000

32 220 000

Summa långfristiga skulder

31 410 000

32 220 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 080 000

1 080 000

Leverantörsskulder

117 422

102 752

Skatteskulder

523 603

330 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 306 556

929 552

Summa kortfristiga skulder

3 027 581

2 443 021

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 934 047

43 476 285

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	211 457	214 930
	211 457	214 930

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 344 504	31 210 454
Inköp		134 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 344 504	31 344 504
Ingående avskrivningar	-9 777 538	-9 153 019
Årets avskrivningar	-624 516	-624 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 402 054	-9 777 538
Utgående redovisat värde	20 942 450	21 566 966
Bokfört värde byggnader	20 009 174	20 609 378
Bokfört värde mark	933 276	957 567
	20 942 450	21 566 945

2025091200606

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 439	40 439
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-40 439	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	40 439
Utgående redovisat värde	0	40 439

Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Livi Fastigheter AB, Org. nr 559207-3729, säte Stockholm.

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 957 812	21 119 868
Tillkommande fordringar	2 433 438	214 755
Avgående fordringar	-1 726 661	-376 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 664 589	20 957 812
Utgående redovisat värde	21 664 589	20 957 812

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	700 000
Avgående fordringar		-700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

2025091200607

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas mellan 2 och 5 år efter balansdagen	3 240 000	3 240 000
Skulder som ska betalas inom mer än 5 år efter balansdagen	28 170 000	28 980 000
	31 410 000	32 220 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	1 500 000	1 500 000
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
<i>(varav står som pant för bolagets fastighetslån)</i>	<i>(34 380 000)</i>	<i>(34 380 000)</i>
	37 500 000	37 500 000

Grännäs Fastigheter AB
Org.nr 556626-9709

8 (8)

2025091200608

Stockholm

Irfan Turan
Ordförande

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

Johan Tilander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Irfan Turan

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 226c6bc90d44c3[...]299f7db1f7816

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-27 14:09:37 UTC



Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:59:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Grännäs Fastigheter AB
Org. nr 556626-9709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Grännäs Fastigheter AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget 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 på 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 på 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 på 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 Grännäs Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Tilander
Auktoriserad revisor

2025091200612

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:59:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 0375X-5EBSV-QNNIO-EPP5L-Y6H9A-SWEYH