

Styrelsen för

# GBJ Bostadsutveckling AB

Org nr 556974-6729

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-23
Underskrifter	24

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i GBJ Bostadsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-06-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Växjö den 24 juni 2025

  
Staffan Dahlström  
Styrelseledamot

Styrelsen för

# GBJ Bostadsutveckling AB

Org nr 556974-6729

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-23
Underskrifter	24

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för GBJ Bostadsutveckling AB, 556974-6729, med säte i Växjö, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Koncernen är verksam inom entreprenad- och fastighetsbranschen.

Moderbolaget har sitt säte i Växjö.

#### Ägarförhållanden

Bolaget har följande ägare per balansdagen:

GBJ Holding III AB, 559029-4517, äger 40%  
GBJ Väst Holding AB, 556967-9243 äger 35%  
Santhe Dahl Invest AB, 59185-7122 äger 25%

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bostadsmarknaden präglats av fortsatta utmaningar till följd av hög inflation, stigande räntor och en allmänt försiktig köpmarknad. Detta har lett till minskat antal sålda bostäder samt fördröjningar i planerade projektstarter, vilket har resulterat i en kraftig minskning av omsättningen jämfört med föregående år.

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har minskat, vilket inneburit att vissa projekt pausats i väntan på ett mer gynnsamt marknadsläge. Bolaget har under året vidtagit kostnadsbesparande åtgärder och fokuserat på att säkerställa likviditet och värdeskapande i befintlig projektportfölj.

Trots utmaningar har bolaget fortsatt arbeta aktivt med detaljplaneprocesser och markförvärv för att säkerställa en stark grund för framtida utveckling. Projekteringsarbete och tillståndprocesser har fortskridit enligt plan, vilket möjliggör snabbare uppstart när marknadsläget vänder. Bolaget har, under verksamhetsåret, även utarbetat ny hållbarhetsstrategi samt identifierat och preciserat bolagets kärnvärden.

Bolaget står som garant för osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningarna i samband med färdigställande. Till följd av dålig försäljningsgrad i projekten har koncernen via dotterbolag förvärvat 3 bostäder under året och hade vid årets utgång totalt 26 bostäder i sin ägo. Under verksamhetsåret har 32 bostäder avyttrats.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Belopp KSEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	72 001	275 162	498 912	479 673	451 851
Resultat efter finansiella poster	-23 015	-82 368	1 955	88 876	46 941
Rörelsemarginal %	-19	-33	11	10	2
Balansomslutning	275 957	641 473	548 717	499 115	508 353
Avkastning på eget kapital %	-14	-35	2	31	20
Soliditet	76	37	58	64	48

Definitioner: se not

### Moderföretag

Belopp KSEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultat efter finansiella poster	-15 989	-19 623	21 900	62 749	46 654
Balansomslutning	200 057	271 830	275 497	220 179	170 575
Avkastning på eget kapital %	-8	-9	10	33	33
Soliditet	98	78	84	100	97

### Förväntad framtida utveckling

#### Koncern

Bolagets strategi är fortsatt långsiktig med fokus på hållbar stadsutveckling, attraktiva boendemiljöer och god riskhantering, men följer marknadsutvecklingen noggrant och anpassar verksamheten löpande efter rådande förutsättningar.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### Koncern

Vi lever i en tid med flera osäkra omvärldsfaktorer som vi följer och vi gör fortlöpande bedömningar av vilka projekt som vi har bäst möjlighet att realisera.

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Minoritets- intresse	Total
<i>Koncernen</i>				
Ingående balans 2024-01-01	200 000	233 755 295	21 726	233 977 021
Årets resultat		-30 247 760	7 232 877	-23 014 883
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>200 000</b>	<b>203 507 535</b>	<b>7 254 603</b>	<b>210 962 138</b>

	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
<i>Moderföretaget</i>		
Ingående balans 2024-01-01	200 000	212 004 225
Årets resultat		-15 879 352
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>200 000</b>	<b>196 124 873</b>

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 196 124 873 kr disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	196 124 873
<b>Summa</b>	<b>196 124 873</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250707;2025070907873

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		72 001 235	275 162 220
Förändring av varulager samt pågående arbeten för annans räkning		4 559 250	-57 037 058
Övriga rörelseintäkter		14 367 374	11 566
		<u>90 927 859</u>	<u>218 136 728</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Produktionskostnader		-98 065 273	-244 939 112
Övriga externa kostnader	2,3	-5 229 579	-7 243 017
Personalkostnader	4	-8 820 036	-14 076 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-550 689	-25 504 143
Nedskrivning av omsättningstillgångar		7 895 000	-15 990 000
		<u>-13 842 718</u>	<u>-89 616 490</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-215 000	21 144 149
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-2 313 214	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 896	33 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 667 847	-13 929 447
		<u>-23 014 883</u>	<u>-82 367 856</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-23 014 883</u>	<u>-82 367 856</u>
Skatt på årets resultat	7	-	689 746
		<u>-23 014 883</u>	<u>-81 678 110</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-30 247 760	-81 650 836
Innehav utan bestämmande inflytande		7 232 877	-27 274

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	126 653 393	277 738 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	130 529	1 316 364
		<u>126 783 922</u>	<u>279 055 109</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	5 012 500	5 012 500
Uppskjuten skattefordran	12	3 237 969	3 237 969
Andra långfristiga fordringar	13	46 959 133	48 779 917
		<u>55 209 602</u>	<u>57 030 386</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>181 993 524</u>	<u>336 085 495</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		74 023 805	114 274 555
		<u>74 023 805</u>	<u>114 274 555</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 273 058	2 090 645
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 616 088	28 378 588
Skattefordringar		176 689	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14	-	72 507 008
Övriga fordringar		7 669 383	84 320 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	791 303	1 175 816
		<u>17 526 521</u>	<u>188 473 037</u>
<b>Kassa och bank</b>	16	2 413 064	2 640 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>93 963 390</u>	<u>305 387 914</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>275 956 914</u>	<u>641 473 409</u>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		203 507 535	233 755 295
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		203 707 535	233 955 295
Innehav utan bestämmande inflytande		7 254 603	21 726
Summa eget kapital		210 962 138	233 977 021
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		11 495 256	13 142 958
Övriga avsättningar		182 505	182 505
		11 677 761	13 325 463
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	509 350	29 380 772
		509 350	29 380 772
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	-	150 703 500
Leverantörsskulder		3 246 407	15 923 162
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		215 000	-
Skatteskulder		-	121 379
Övriga kortfristiga skulder		43 012 048	84 289 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 334 210	113 752 432
		52 807 665	364 790 153
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>275 956 914</b>	<b>641 473 409</b>

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-23 014 883	-82 367 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-5 031 097	41 494 143
		-28 045 980	-40 873 713
Betald inkomstskatt		-298 068	1 255 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-28 344 048</b>	<b>-39 618 098</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		48 145 750	-22 766 332
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		171 123 204	-6 329 789
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-161 157 609	84 108 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 767 297</b>	<b>15 394 002</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	49 000
Avyttring av koncernföretag		100 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 331 375	-102 185 852
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		153 304 172	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-492 430	-7 545 457
Avyttring av finansiella tillgångar		-	5 184 746
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>149 580 367</b>	<b>-104 497 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	89 711 537
Amortering av låneskulder		-179 574 922	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-179 574 922</b>	<b>89 711 537</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-227 258</b>	<b>607 976</b>
Likvida medel vid årets början		2 640 322	2 032 346
Likvida medel vid årets slut		2 413 064	2 640 322

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	550 689	883 819
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-5 581 786	40 610 324
	<b>-5 031 097</b>	<b>41 494 143</b>

ank=20250707;2025070907877

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-89 257	-91 807
<b>Rörelseresultat</b>		-89 257	-91 807
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-22 701 600	-40 676 501
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-	21 144 149
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 932 771	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 266	-983
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-15 989 352	-19 622 520
Koncernbidrag		110 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		-15 879 352	-19 622 520
<b>Årets resultat</b>		-15 879 352	-19 622 520

ank=20250707;2025070907878

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	1 276 000	1 376 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	5 000 000	5 000 000
		<u>6 276 000</u>	<u>6 376 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 276 000</u>	<u>6 376 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		185 893 478	240 202 538
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 616 088	24 984 838
Aktuell skattefordran		37 763	39 722
Övriga fordringar		172 918	167 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 599	15 295
		<u>193 734 846</u>	<u>265 409 610</u>
<b>Kassa och bank</b>	16	46 141	44 026
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>193 780 987</u>	<u>265 453 636</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>200 056 987</u>	<u>271 829 636</u>

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	18	212 004 225	231 626 746
Årets resultat		-15 879 352	-19 622 520
		<u>196 124 873</u>	<u>212 004 226</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>196 324 873</u>	<u>212 204 226</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		3 682 115	59 575 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	49 999	49 999
		<u>3 732 114</u>	<u>59 625 410</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>200 056 987</u>	<u>271 829 636</u>

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-15 989 352	-19 622 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	9 655 851
		-15 989 352	-9 966 669
Betald skatt		1 959	-33 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-15 987 393</b>	<b>-10 000 402</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		71 672 805	-5 888 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-55 893 297	15 955 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-207 885</b>	<b>66 109</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-101 000
Avyttring av dotterföretag		100 000	50 000
Förvärv av intresseandelar		-	-15 162
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>100 000</b>	<b>-66 162</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		110 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>110 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 115</b>	<b>-53</b>
Likvida medel vid årets början		44 026	44 079
Likvida medel vid årets slut		46 141	44 026

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Koncern</i> år	<i>Moder- företag</i> år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	50	-

#### **Leasing - leasetagare**

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

#### **Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **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 har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det 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 nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning**

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

### **Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris**

Uppdragsinkomster till fast pris redovisas som intäkt med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

## **Koncernredovisning**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### **Negativ goodwill**

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

**Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

**Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Revisionsuppdrag	253 000	259 025
Andra uppdrag	44 000	29 300
Summa	<b>297 000</b>	<b>288 325</b>
<b>Moderföretag</b>		
Revisionsuppdrag	34 375	35 875
Andra uppdrag	28 500	19 000
Summa	<b>62 875</b>	<b>54 875</b>

Kommentar

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

**Not 3 Operationell leasing**

**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Tillgångar som innehåses via operationella leasingavtal</i>		
Minimileaseavgifter	133 768	396 039
Totala leasingkostnader	<b>133 768</b>	<b>396 039</b>
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	331 200	324 112
Mellan ett och fem år	212 700	167 580
	<b>543 900</b>	<b>491 692</b>

ank=20250707;2025070907885

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Totalt moderföretaget	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	10	3	15	7
Totalt dotterföretag	10	3	15	7
<b>Koncernen totalt</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>7</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31 Andel kvinnor i %	2023-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Summa	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	902 904	1 382 998
Övriga anställda	5 017 294	8 061 947
Summa	<b>5 920 198</b>	<b>9 444 945</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	2 694 501 561 935	4 288 839 879 600

1) Av koncernens pensionskostnader avser 91 137 kr (fg år 166 602 kr) företagets VD och styrelse avseende 1 (1) person.

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	19 900 000	12 000 000
Anteciperad utdelning	-	24 900 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-51 600	298 500
Nedskrivningar	-42 550 000	-77 875 001
	<b>-22 701 600</b>	<b>-40 676 501</b>

**Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelning	-	25 000 000
Nedskrivningar	-215 000	-3 855 851
	<b>-215 000</b>	<b>21 144 149</b>
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	-	25 000 000
Nedskrivningar	-	-3 855 851
	-	<b>21 144 149</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-	10 654
Uppskjuten skatt	-	-700 400
	-	<b>-689 746</b>

**Avstämning effektiv skatt**

	2024		2023	
<b>Koncern</b>	<b>Procent</b>		<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt		-23 014 883		-82 367 856
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6%	4 741 066	20,6%	16 967 778
Andra icke-avdragsgilla kostnader		-3 842 316		-7 767 646
Ej skattepliktiga intäkter		3 036 798		5 154 112
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		27 982		-
Schablonränta på periodiseringsfond		-		-13 588
Övertagna avdragsgilla räntor		1 647 440		-
Ej aktiverade underskottsavdrag		-5 610 970		-13 650 910
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		-		<b>689 746</b>
Effektiv skattesats		0%		-1%
<b>Moderföretag</b>	<b>Procent</b>		<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt		-15 879 352		-19 622 520
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	3 271 147	20,6%	4 042 239
Andra icke-avdragsgilla kostnader		-8 765 300		-16 837 639
Ej skattepliktiga intäkter		4 089 541		12 813 431
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		4 273		-
Övertagna avdragsgilla räntor inom koncern		1 400 339		-
Ej aktiverat underskottsavdrag		-		-18 031
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		-		-
Effektiv skattesats		0%		0%

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	307 065 755	131 065 738
-Nyanskaffningar	3 331 375	102 344 074
-Avyttringar och utrangeringar	-178 486 362	-1 344 057
-Omklassificeringar	-	75 000 000
Vid årets slut	131 910 768	307 065 755
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-4 706 686	-3 822 867
-Årets avskrivning	-550 689	-883 819
Vid årets slut	-5 257 375	-4 706 686
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-24 620 324	-
-Under året återförda nedskrivningar	24 620 324	-
-Årets nedskrivningar	-	-24 620 324
Vid årets slut	-	-24 620 324
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>126 653 393</b>	<b>277 738 745</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	1 316 364	75 130 529
Investeringar	-	1 185 835
Omklassificeringar	-	-75 000 000
Försäljning/utrangeringar	-1 185 835	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>130 529</b>	<b>1 316 364</b>

## Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	117 251 001	45 125 000
-Förvärv	-	101 000
-Aktieägartillskott	42 550 000	72 075 001
-Avyttring	-1 060 000	-50 000
-Vid årets slut	158 741 001	117 251 001
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-115 875 001	-38 000 000
-Under året återförda nedskrivningar	960 000	-
-Årets nedskrivningar	-42 550 000	-77 875 001
Vid årets slut	-157 465 001	-115 875 001
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 276 000</b>	<b>1 376 000</b>

### Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
GBJ Bostadsutveckling Holding III AB, 559009-9759, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding VI AB, 559119-1837, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding VII AB, 559147-4357, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding IX AB, 559175-5607, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding X AB, 559235-4533, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XI AB, 559285-3203, Växjö		100	-	50 000
Varberg Logistikutveckling Holding AB, 559322-0923, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XIV AB, 559331-7224, Växjö		100	-	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XV AB, 559372-9576, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XVI AB, 559372-9584, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XVII AB, 559382-7271, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Holding XVIII AB, 559427-2634, Växjö		100	50 000	50 000
GBJ Bostadsutveckling Resedan Holding AB, 559412-1815, Växjö		51	51 000	51 000
Åhus Bostadsutveckling AB, 559037-8336, Växjö		100	525 000	525 000
GBJ Bostad AB, 556938-7318, Växjö		100	200 000	200 000
			<b>1 276 000</b>	<b>1 376 000</b>

**Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 868 351	8 853 189
-Aktieägartillskott	215 000	15 162
-Vid årets slut	9 083 351	8 868 351
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 855 851	-
-Årets nedskrivningar	-215 000	-3 855 851
-Vid årets slut	-4 070 851	-3 855 851
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 012 500</b>	<b>5 012 500</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 855 851	8 840 689
-Aktieägartillskott	-	15 162
Vid årets slut	8 855 851	8 855 851
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 855 851	-
-Årets nedskrivningar	-	-3 855 851
-Vid årets slut	-3 855 851	-3 855 851
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag**

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Andelar i %</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- företaget</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Vitsippsparken Holding i Habo AB 559272-5799, Habo	-	50	5 000 000	5 000 000
Vitsippsparken Projekt i Habo AB 559325-1159, Habo	-	50	12 500	-
			5 012 500	5 000 000

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

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<b>2024-12-31</b>			
<b>Koncernen</b>			
Skattemässigt underskottsavdrag	3 237 969		3 237 969
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 237 969	-	3 237 969
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>3 237 969</b>	<b>-</b>	<b>3 237 969</b>
<b>2023-12-31</b>			
Skattemässigt underskottsavdrag	3 237 969		3 237 969
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 237 969	-	3 237 969
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>3 237 969</b>	<b>-</b>	<b>3 237 969</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	48 779 917	48 378 517
-Tillkommande fordringar	492 430	401 400
-Årets nedskrivningar	-2 313 214	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 959 133</b>	<b>48 779 917</b>

### Not 14 Fordran på beställare

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Upparbetad intäkt	-	200 872 446
Fakturerat belopp	-	-128 365 438
	-	<b>72 507 008</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetald försäkring	196 425	247 121
Förutbetald hyra	211 313	524 403
Övriga poster	383 565	404 292
	<b>791 303</b>	<b>1 175 816</b>
<b>Moderföretag</b>		
Förutbetald försäkring	14 599	15 295
	<b>14 599</b>	<b>15 295</b>

### Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 413 064	2 640 322
	<b>2 413 064</b>	<b>2 640 322</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	46 141	44 026
	<b>46 141</b>	<b>44 026</b>

### Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
antal aktier	500	500
kvotvärde	400	400

### Not 18 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 196 124 873 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	196 124 873
<b>Summa</b>	<b>196 124 873</b>

### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	150 703 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	509 350	29 380 772
	<b>509 350</b>	<b>180 084 272</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna personalkostnader	922 430	1 072 927
Upplupna räntekostnader	1 084 813	2 021 389
Förutbetalda hyror	12 096	-
Upplupna kostnader i projekt	2 000 000	7 809 064
Upplupna kostnader entreprenad	-	99 518 708
Övriga upplupna kostnader	2 314 871	3 330 344
	<b>6 334 210</b>	<b>113 752 432</b>
<b>Moderföretag</b>		
Övriga upplupna kostnader	49 999	49 999
	<b>49 999</b>	<b>49 999</b>

## Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Fastighetsinteckningar	-	137 200 000
Företagsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>30 000 000</b>	<b>167 200 000</b>
<b>Moderföretag</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

### Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Borgenförbindelser	1 153 483	223 938 956
	<b>1 153 483</b>	<b>223 938 956</b>
<b>Moderföretag</b>		
Borgenförbindelser	1 153 483	223 938 956
	<b>1 153 483</b>	<b>223 938 956</b>

## Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

### Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Avkastning på eget kapital:

Årets resultat hänförligt till mfs aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till mfs aktieägare.

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskatade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Växjö 24 juni 2025

Staffan Dahlström  
Styrelseordförande

Sanne Dahl



Fredrik Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/6-2025



Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GBJ Bostadsutveckling AB, org.nr 556974-6729

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för GBJ Bostadsutveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för GBJ Bostadsutveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö den 24 juni 2025



Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor