

# Årsredovisning

för

## Granit Bostad Forskningen AB

556865-7281

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Forskningen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-20



Tomas Ingemarsson

**Årsredovisning**  
för  
**Granit Bostad Forskningen AB**  
556865-7281  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Forskningen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget bildades i januari 2013. I bolaget finns inga anställda. Bolaget äger fastigheten Embryot 3 i Huddinge kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Forskningen AB strävar även efter att bidra till en positiv utveckling i och omkring de bostadsområden där man äger fastigheter. Bolaget ser med tillförsikt på den framtida utvecklingen för att möta utmaningen att kombinera en långsiktig hållbarhet med en trivsamt boendemiljö med en ekologisk, social och ekonomisk aspekt.

Under 2025 avser bolaget fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	51 054	50 072	49 358	47 199	48 070
Driftnetto	36 399	36 438	35 930	35 825	37 588
Balansomslutning	836 021	821 970	807 486	787 011	694 489
Soliditet (%)	10,7	9,3	8,0	6,5	3,1

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	61 197	12 562	<b>73 809</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		12 562	-12 562	<b>0</b>
Årets resultat			15 784	<b>15 784</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>73 759</b>	<b>15 784</b>	<b>89 593</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 759 072
årets vinst	15 784 147
	<b>89 543 219</b>

disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	60 000 000
i ny räkning överföres	29 543 219
	<b>89 543 219</b>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 3,6 %. Eget kapital uppgår med hänsyn till föreslagen utdelning till 29,6 mkr vilket är tillfredställande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolaget tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	5	51 054	50 072
Övriga rörelseintäkter	6	321	642
		<b>51 375</b>	<b>50 714</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-9 954	-9 668
Underhållskostnader		-2 837	-2 708
Administration		-2 074	-1 789
Fastighetsskatt		-111	-111
		<b>-14 976</b>	<b>-14 276</b>
<b>Driftnetto</b>	7	<b>36 399</b>	<b>36 438</b>
Avskrivningar	12, 13	-6 176	-6 175
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 223</b>	<b>30 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 479	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 136	-13 953
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-9 657</b>	<b>-13 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 566</b>	<b>16 557</b>
Bokslutsdispositioner	10	-612	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 954</b>	<b>16 557</b>
Skatt på årets resultat	11	-4 170	-3 995
<b>Årets resultat</b>		<b>15 784</b>	<b>12 562</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

12

605 359

611 493

Byggnadsinventarier

13

233

275

**605 592**

**611 768**

**Summa anläggningstillgångar**

**605 592**

**611 768**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar

14

58

148

Fordringar hos koncernföretag

228 187

205 999

Aktuella skattefordringar

1 203

2 939

Övriga fordringar

259

199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

722

917

**230 429**

**210 202**

**Summa omsättningstillgångar**

**230 429**

**210 202**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**836 021**

**821 970**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		73 759	61 197
Årets resultat		15 784	12 562
		<b>89 543</b>	<b>73 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 593</b>	<b>73 809</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		289	3 889
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	19 282	17 193
<b>Summa avsättningar</b>		<b>19 282</b>	<b>17 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Skulder till kreditinstitut		721 683	721 668
Depositioner		114	50
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>721 797</b>	<b>721 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		992	1 611
Övriga skulder	20	63	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 005	3 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 060</b>	<b>5 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>836 021</b>	<b>821 970</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>43 183</b>	<b>18 013</b>	<b>61 247</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		18 013	-18 013	0
Årets resultat			12 562	12 562
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>61 197</b>	<b>12 562</b>	<b>73 809</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		12 562	-12 562	0
Årets resultat			15 784	15 784
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>73 759</b>	<b>15 784</b>	<b>89 593</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		20 566	16 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 119	6 190
Betald skatt		-345	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>22 340</b>	<b>22 746</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 104	-35 884
Förändring av kortfristiga skulder		-236	-1 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-14 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-194</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-15 099</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	15 099
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Allmän information

Granit Bostad Forskningen AB, org nr 556865-7281, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 1 AB, org nr 559304-5825. Granit Bostad 1 är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913, med säte i Stockholm. Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2024). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag i en koncern där Granit Bostad AB, org nr 559300-4913 (högsta modern i den minsta koncernen som bolaget ingår i) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12.

#### Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn.

### Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### Intäcksredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäcksredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar.

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	5–20 år

#### Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder och upplupna kostnader.

#### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns

objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Saldo på koncernkonto ingår bland fordringar / skulder till koncernföretag.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Under räkenskapsåret 2024 har ändringar skett i IAS 1 avseende klassificering av skulder samt upplysningar för skulder med kovenanter. Utöver detta har inga nya standarder eller tolkningar av befintliga standarder tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

### Not 5 Hyresintäkter

	2024	2023
<b>Hyresintäkter fördelar sig på typ enligt följande</b>		
Bostäder	48 097	47 306
Lokaler	778	677
Parkering	573	567
Serviceintäkter	1 606	1 522
	<b>51 054</b>	<b>50 072</b>

### Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	321	642
	<b>321</b>	<b>642</b>

### Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Ingen försäljningen eller inköp har skett till företag inom koncernen under året.

### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	4 429	49
Ränteintäkter bank	0	145
Övriga ränteintäkter	50	53
	<b>4 479</b>	<b>247</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader bank	-14 121	-13 938
Övriga räntekostnader	0	0
Kostnadader nyupptagna lån och lösen lån	-15	-15
	<b>-14 136</b>	<b>-13 953</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Upplösning periodiseringsfond	3 600	0
Lämnade koncernbidrag	-4 212	0
	<b>-612</b>	<b>0</b>

## Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 081	-345
Justering avseende tidigare år		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 089	-3 650
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 170</b>	<b>-3 995</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 954		16 557
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 111	20,60	-3 411
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-579
Ej skattepliktiga intäkter		10		11
Justering avseende skatter för föregående år		0		-1
Schablonintäkt periodiseringsfond		-65		-16
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,90</b>	<b>-4 170</b>	<b>24,13</b>	<b>-3 995</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	657 605	657 410
Årets inköp	0	194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>657 605</b>	<b>657 604</b>
Ingående avskrivningar	-46 111	-39 978
Årets avskrivningar	-6 134	-6 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 245</b>	<b>-46 111</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>605 360</b>	<b>611 493</b>
Bokfört värde byggnader	557 314	563 447
Bokfört värde mark	48 046	48 046
	<b>605 360</b>	<b>611 493</b>

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 120 mkr (1 080). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats av externt värderingsinstitut.

#### Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI. före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

#### Not 13 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	421	421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>421</b>	<b>421</b>
Ingående avskrivningar	-146	-105
Årets avskrivningar	-42	-41
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188</b>	<b>-146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233</b>	<b>275</b>

#### Not 14 Hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	352	670
Reservering för förväntade kreditförluster	-295	-523
	<b>57</b>	<b>147</b>

Kreditkvaliten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	494	328
Förutbetalda försäkringspremier	86	67
Upplupna hyresintäkter	142	140
Upplupen ränteintäkt koncern	0	382
	<b>722</b>	<b>917</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	<b>500</b>	

Förklaring av poster i balansräkningen

Aktiekapitalet avser det registrerade aktiekapitalet

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

**Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	19 282	19 282
	<b>19 282</b>	<b>19 282</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	17 193	17 193
	<b>17 193</b>	<b>17 193</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	17 193	2 089	19 282
	<b>17 193</b>	<b>2 089</b>	<b>19 282</b>

### **Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja ett finansiellt instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

#### **Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 722 mkr (722)

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I det fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per bokslutsdagen.

#### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar finansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utstående skulder.

#### **Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	721 683	721 668
Övriga långfristiga skulder	114	50
	<b>721 797</b>	<b>721 718</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Momsredovsning	63	26
Depositioner	0	64
	<b>63</b>	<b>90</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 611	2 613
Upplupna fastighetskostnader	1 388	1 037
Övriga upplupna och konsultkostnader	6	10
	<b>4 005</b>	<b>3 660</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	6 176	6 175
Reglerade skulder	15	15
Ränteintäkter inom koncernen	-4 072	0
	<b>2 119</b>	<b>6 190</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	725 422	725 422
	<b>725 422</b>	<b>725 422</b>

Inga Eventualförpliktelser finns.

**Not 24 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 1 AB, org nr 559304-5825, med säte i Stockholm.

Granit Bostad 1 AB är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913, med säte i Stockholm. Granit Bostad AB ägs enligt nedan:

50 % av AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

2,8% av Bliwa Livförsäkring

0,3% av Bliwa Skadeförsäkring AB

15,6% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,7% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,6% av Försäkringsbolaget PRI

Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift:

Eva Eriksson  
Verkställande direktör

Jonas Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

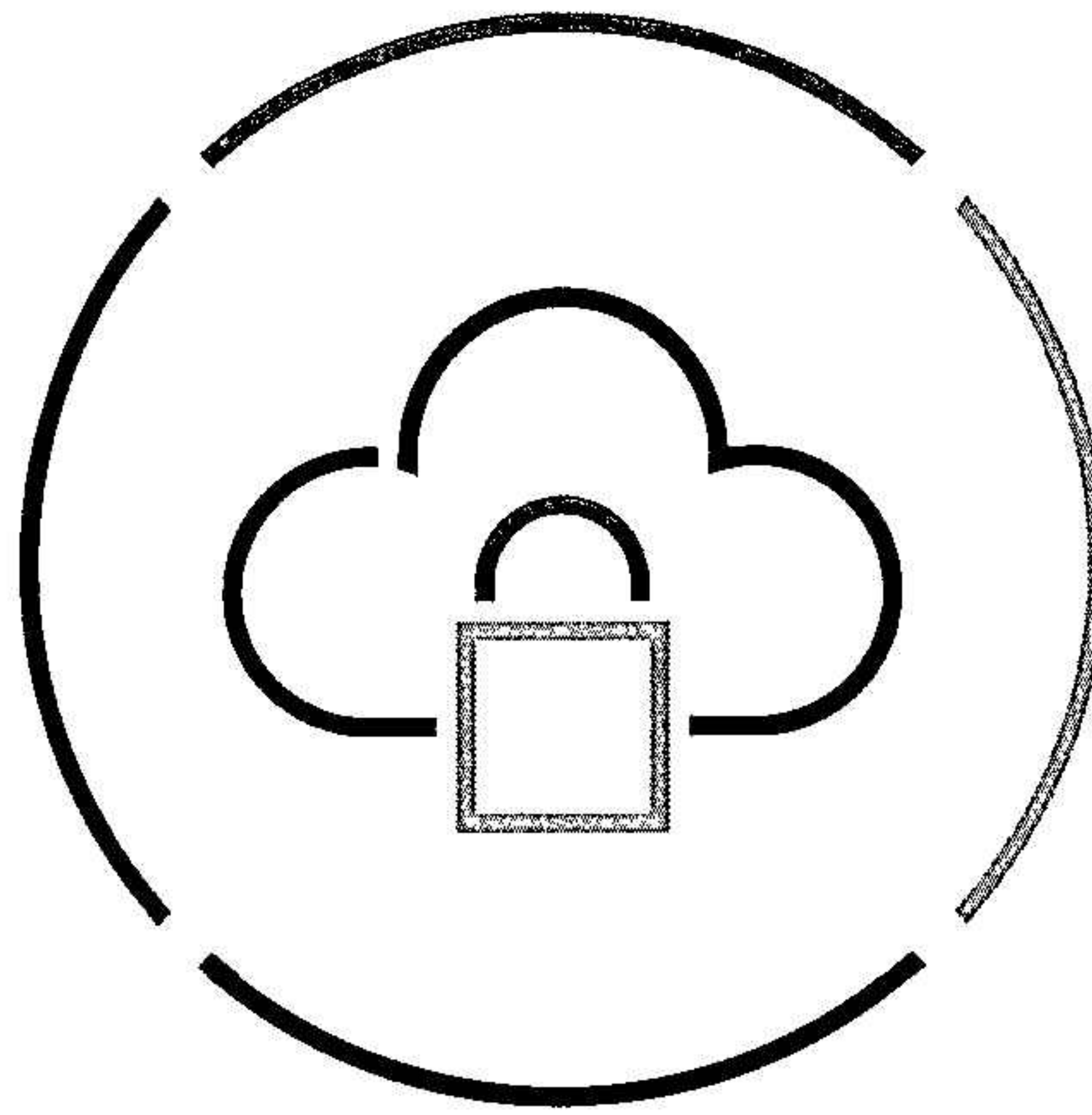
Ernst & Young Aktiebolag

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-29 10:00:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Jonas Ingemar Berg**



SE BankID - 9bc04f68-d85d-4a7a-bc25-713ed3b7577d

2025-04-29 18:51:33 UTC+00:00

VD

**EVA ERIKSSON**



SE BankID - 7810c2eb-1d13-4658-bfbd-16e8be13764a

2025-05-05 20:23:33 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**KATRINE SÖDERBERG**



SE BankID - ae4e12f6-54bc-4f33-aa61-0c92e7e5289e



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Forskningen AB, org.nr 556865-7281

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Forskningen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Forskningen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Granit Bostad Forskningen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granit Bostad Forskningen AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2025052110645

# 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."

**KATRINE SÖDERBERG**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-05 21:19:05 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: RLQCY-6GO05-QJ3WA-VDGUI-XHXP4-RC80G