

Årsredovisning

för

Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB

556832-5285

Räkenskapsåret

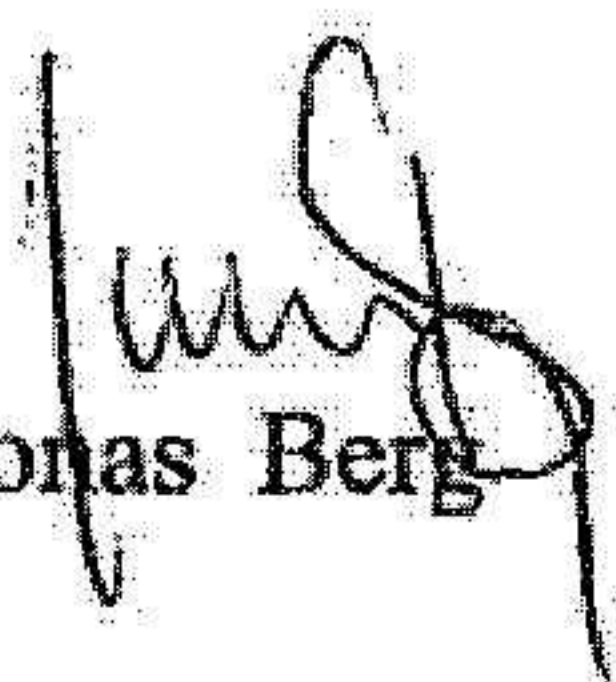
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6⁻²⁰²². Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30


Jonas Berg

Årsredovisning
för
Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB
556832-5285
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 december 2010. I bolaget finns inga anställda. Bolaget innehar tomträtten för fastigheterna Kosterhavet 1 och 2 i Stockholms kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Andelarna i koncernbolagen Granit Bostad Klippan AB och Granit Bostad Annedal AB såldes till moderbolaget Granit Bostad 2 AB per 2021-01-01 till bokfört värde.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Hjorthagskvarteret 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.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	27 735	27 022	27 250	26 310	25 841
Driftnetto	19 516	19 441	18 719	19 132	19 262
Balansomslutning	510 533	511 614	503 616	411 353	402 512
Soliditet (%)	4	1	2	4	2
Avkastning på totalt kap. (%)	4	4	2	3	3
Avkastning på eget kap. (%)	86	201	91	53	94

Bolaget redovisar enligt årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Detta är första gången RFR 2 - "Redovisning för juridiska personer" tillämpas. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultat- och balansräkningen räknats om för jämförelseåret. Presenterade jämförelsetal för år föregående jämförelseåret överensstämmer med de uppgifter som presenterades i 2019 års årsredovisning.

ank=20220712;2022071304896

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	726	-611	165
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-611	611	0
Förändring redovisningsprinciper		2 910		2 910
Årets resultat			8 628	8 628
Belopp vid årets utgång	50	3 025	8 628	11 703

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 025 346
årets vinst	8 627 804
	11 653 150
disponeras så att utdelas till aktieägarna	0
i ny räkning överföres	11 653 150
	11 653 150

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	6	27 735	27 022
Övriga rörelseintäkter		0	254
		27 735	27 276
Fastighetskostnader	7		
Driftkostnader		-4 122	-3 690
Underhållskostnader		-1 472	-1 577
Administration		-533	-477
Fastighetsskatt		-101	-101
Tomträttsavgäld		-1 990	-1 990
		-8 219	-7 835
Driftnetto	8	19 516	19 441
Avskrivningar	12, 13	-3 198	-3 202
Rörelseresultat		16 318	16 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 988	4 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 774	-5 992
Resultat från finansiella poster		-2 786	-1 457
Resultat efter finansiella poster		13 532	14 782
Bokslutsdispositioner		-2 635	0
Koncernbidrag		0	-11 722
Resultat före skatt		10 897	3 060
Skatt på årets resultat	11	-2 269	-761
Årets resultat		8 628	2 299

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

281 119

284 227

Byggnadsinventarier

13

1 438

819

282 557

285 046

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14

0

216 315

Andra långfristiga fordringar

15

137

187

137

216 502

Summa anläggningstillgångar

282 694

501 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

16

0

12

Fordringar hos koncernföretag

17

223 937

644

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

1 155

589

225 092

1 246

Kassa och bank

2 747

8 820

Summa omsättningstillgångar

227 839

10 066

SUMMA TILLGÅNGAR

510 533

511 614

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 025	726
Årets resultat		8 628	2 299
		11 653	3 025
Summa eget kapital		11 703	3 075
Obeskattade reserver		7 969	5 334
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	1 588	947
Summa avsättningar		1 588	947
Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		484 504	486 957
Depositioner		122	122
Summa långfristiga skulder		484 626	487 079
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		565	520
Skulder till koncernföretag		0	11 722
Aktuella skatteskulder		1 831	788
Övriga skulder	23	73	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 178	2 085
Summa kortfristiga skulder		4 647	15 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		510 533	511 614

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	2 449	1 234	3 732
Disposition enl beslut av årets årsstämma		1 234	-1 234	0
Utdelning		-3 600		-3 600
Aktieägartillskott		644		644
Årets resultat			-611	-611
Summa totalresultat		-1 722	-1 845	-3 567
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	726	-611	165
Disposition enl beslut av årets årsstämma		-611	611	0
Justering övergång till RFR 2		2 910		2 910
Årets resultat			8 628	8 628
Summa totalresultat		2 299	9 239	11 538
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	3 025	8 628	11 703

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2021-01-01 2020-01-01
 -2021-12-31 -2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	13 532	14 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 198	3 202
Betald skatt	-585	-1 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 145	16 482

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-223 846	202 239
Förändring av kortfristiga skulder	-11 575	11 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-219 276	230 555

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-710	-339
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	50	50
Förvärv av dotterbolag	0	-216 315
Avyttring av dotterbolag	216 315	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	215 655	-216 604

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 453	-2 437
Utbetald utdelning	0	-3 600
Erhållna aktieägartillskott	0	644
Erhållet/lämnat koncernbidrag	0	-11 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 453	-17 115

Årets kassaflöde

-6 073 -3 166

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	8 820	11 986
Likvida medel vid årets slut	2 747	8 820

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB, org nr 556832-5285, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 2 AB, org nr 556995-9330. Granit Bostad 2 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 2021). 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 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultat- och balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

Effekten av övergången i tidigare perioder än jämförelseåret har redovisats i ingående eget kapital för jämförelseåret.

Övergången till RFR 2 har inneburit att redovisningsprinciper för avskrivning av förvaltningsfastigheter och redovisningsprinciperna för uppskjuten skatt har förändrats. Avskrivning av förvaltningsfastigheter skrivs av systematiskt på en bedömd nyttjandeperiod om 100 år. Tidigare år har förvaltningsfastigheter delats in i komponenter och skrivits av systematiskt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod där olika komponenter har olika nyttjandeperiod. Uppskjuten skatt avseende förlustavdrag redovisas som en uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för förvaltningsfastigheter redovisas som en uppskjuten skatteskuld.

De korrigeringar som skett mot ingående eget kapital i jämförelseperioden och av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknas framgår nedan. Årets resultat för 2019 har inte omräknats med hänsyn till förändring av uppskjuten skatt eller förändrade avskrivningar. Förändring redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

ank=20220712;2022071304903

	Fastställd resultaträkning 2020	Justering vid övergång till RFR 2	2020
RESULTATRÄKNING - tkr			
Hysesintäkter	27 022		27 022
Övriga rörelseintäkter	254		254
Driftkostnader	-3 690		-3 690
Underhållskostnader	-1 577		-1 577
Administration	-477		-477
Fastighetsskatt	-101		-101
Tomträttsavgäld	-1 990		-1 990
Driftnetto	19 441		19 441
Avskrivningar byggnader	-6 867	3 665	-3 202
Rörelseresultat	12 574		16 239
Ränteintäkter	4 535		4 535
Räntekostnader	-5 992		-5 992
Resultat efter finansiella poster	11 117		14 782
Bokslutsdispositioner	-11 722		-11 722
Skatt	-6	-755	-761
ÅRETS RESULTAT	-611		2 299

	Fastställd balansräkning 2020	Justering vid övergång till RFR 2	Ingångs balansräkning 2021-01-01
BALANSRÄKNING - Granit Bostad Bilen AB			
2021-03-31, SEK			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	280 561	3 665	284 227
Byggnadsinventarier	819		819
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	216 315		216 315
Amdra långfristiga fordringar	187		187
Summa anläggningstillgångar	497 882	3 665	501 548
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12		12
Fordringar hos koncernföretag	644		644
Övriga kortfristiga fordringar	1		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589		589
Likvida medel	8 820		8 820
Summa omsättningstillgångar	10 066		10 066
SUMMA TILLGÅNGAR	507 948	3 665	511 614

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	50		50
Balanserat resultat	726		726
Årets resultat	-611	2 910	2 299
Summa eget kapital	165	2 910	3 075
Obeskattade reserver	5 334		5 334
Uppskjuten skatteskuld	192	755	947
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	486 957		486 957
Depositioner	122		122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	520		520
Skulder till koncernföretag	11 722		11 722
Skatteskulder	788		788
Övriga kortfristiga skulder	64		64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 085		2 085
Summa avsättningar och skulder	507 783	755	508 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	507 948	3 665	511 614

Not 4 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

Upplýsningen 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 5.

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 5 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som

företaget betalda 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.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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
-------------------------	--------

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. 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 och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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 anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdeets 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 värdet förändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en

väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder
Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.
Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

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.

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

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har 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 2022 eller senare kommer att ha väsentlig på bolagets finansiella rapporter.

Not 6 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter fördelar sig på typ enligt följande:		
Bostäder	26 581	26 020
Lokaler	451	388
Parkering	703	614
	27 735	27 022

Not 7 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift	4 122	3 690
Reparation och underhåll	1 472	1 577
Fastighetsadministration	533	477
Fastighetsskatt	101	101
Tomträttsavgäld	1 990	1 990
	8 219	7 835
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkt	8 219	7 835

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter koncernföretag	535	2 098
Värdeförändring obligation	2 453	2 438
	2 988	4 535

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader bank	5 715	5 920
Räntekostnader övrigt	10	22
Kostnader nyupptagna lån	50	50
	5 774	5 992

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 628	0
Justering avseende tidigare år	0	121
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	640	640
Totalt redovisad skatt	2 269	761

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 897		3 060
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 245	21,40	-655
Ej avdragsgilla kostnader				-5
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet				117
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivning av byggnader		622		665
Schablonintäkt periodiseringsfond		-5		-5
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång				-117
Redovisad effektiv skatt	14,95	-1 628	0,00	0

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	310 816	310 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 816	310 816
Ingående avskrivningar	-26 589	-23 481
Årets avskrivningar	-3 108	-3 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 697	-26 589
Utgående redovisat värde	281 119	284 227

Upplysning 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 777 mkr (753). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet.

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.

Värderingsantagande, vägt genomsnitt:

Värdetidpunkt: 31 december 2021

Inflationsantagande: 2%

Direktavkastningskrav restvärde: 3,10%

Kalkylränta för kassaflöde: 5,15%

Kalkylränta för restvärde: 5,16%

Långsiktig vakansgrad: 0,10%

Drift- och underhållskostnader år 1 (kr/kvm) 474

Investeringar år 1: 0

Marknadshyra (vid noll vakans) (kr/kvm) 2 169

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

Not 13 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 140	800
Inköp	710	339
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 850	1 140
Ingående avskrivningar	-321	-228
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-90	-94
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411	-321
Utgående redovisat värde	1 438	819

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 315	0
Inköp		216 315
Försäljningar/utrangeringar	-216 315	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	216 315
Utgående redovisat värde	0	216 315

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187	237
Avgående fordringar	-50	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137	187
Utgående redovisat värde	137	187

Not 16 Hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	0	24
Reservering för förväntade kreditförluster	0	-11
	0	12

Kreditkvaliteten 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 17 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	644	157 676
Avgående fordringar	-11 722	-157 032
Tillkommande fordringar	235 015	0
	223 937	644

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	620	589
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	535	0
	1 155	589

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

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 20 Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	1 588	1 588
	1 588	1 588

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	947	947
	947	947

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	947	640	1 588
	947	640	1 588

Not 21 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 likvidtets- och

refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktationer 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 0 kr.

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. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Convenants den 31 december 2021.

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 22 Räntebärande lån

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	484 504	486 957
	484 504	486 957

Not 23 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsredovisning	73	64
	73	64

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna fastighetskostnader	320	294
Förskottsbetalda hyror	1 858	1 792
	2 178	2 085

Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	490 000	490 000
	490 000	490 000

Inga Eventualförpliktelser finns

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 2 AB, org nr 556995-9330, med säte i Stockholm.

Granit Bostad 2 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

15,4% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,4% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,4% av Försäkringsbolaget PRI

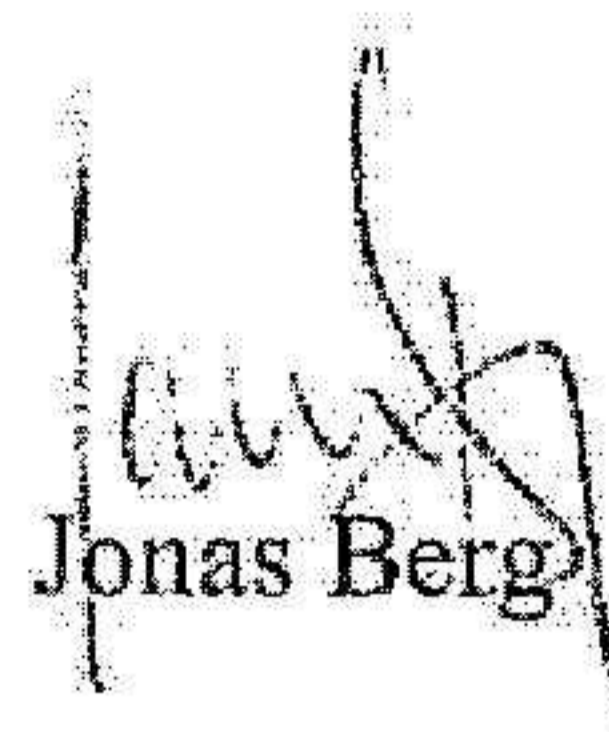
0,7% av AB Tenzing

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

Stockholm 2022-06-30



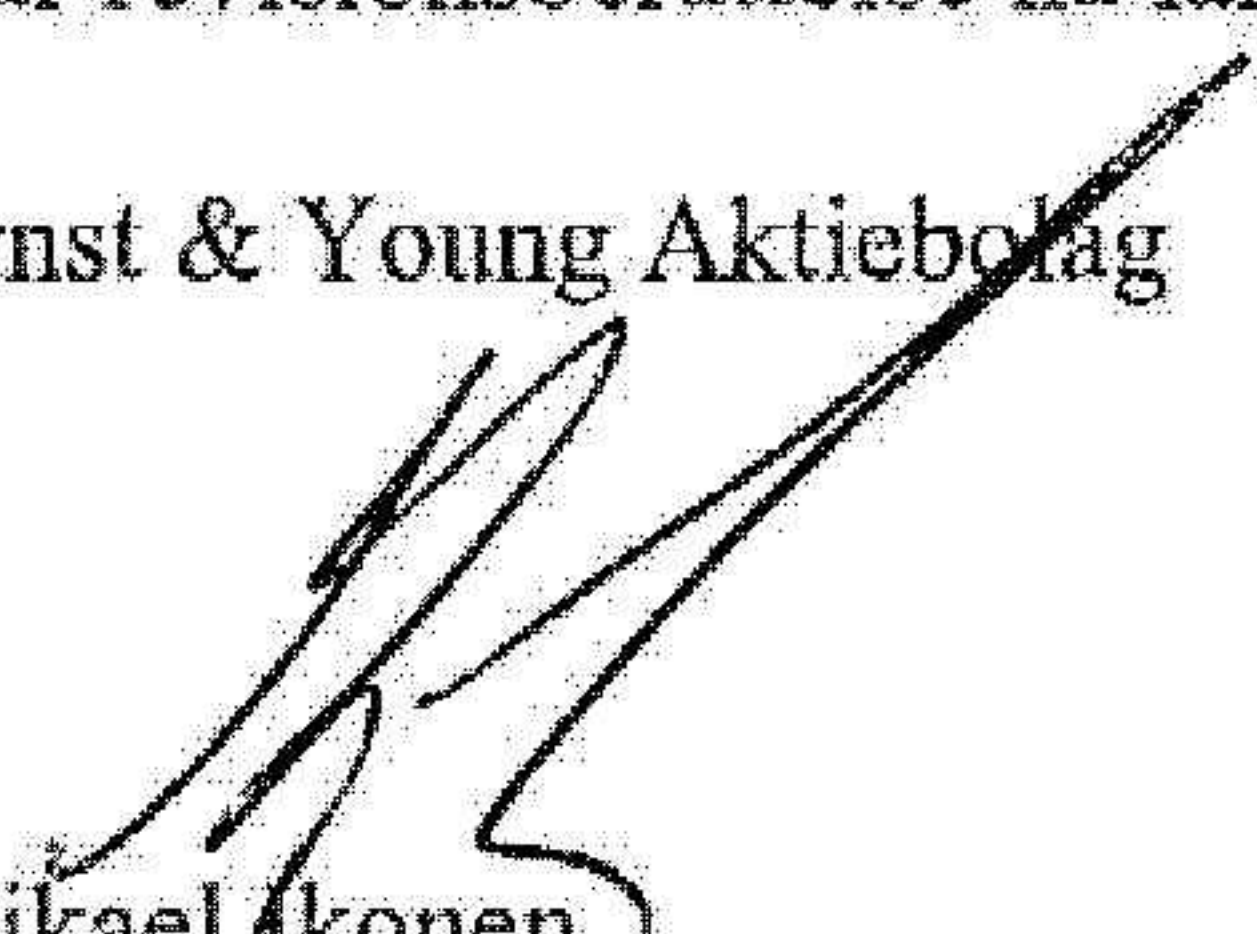
Rickard Backlund
Verkställande direktör



Jonas Berg

Vår revisionsberättelse ha lämnats 2022-06-30

Ernst & Young Aktieföretag



Mikael Akonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20220712;2022071304916

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB, org.nr 556832-5285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Hjorthagskvarteret ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Hjorthagskvarteret 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

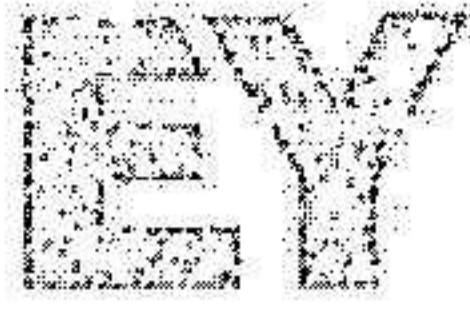
Revisorns ansvar

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.



Building a better
working world

ank=20220712;2022071304917

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2022

Ernst & Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor