

Årsredovisning

Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB

Organisationsnummer: 559291-6661
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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

Elektroniskt underskriven av

Jacob Sandberg
Styrelseledamot
2025-05-18

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget förvärvar och förvaltar fast och lös egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet.

Företaget är innehavare av tomträtten Gräsdalen 1:8 i Karlstads Kommun.

Företaget är vidare ett dotterföretag till Fastighetsförädlarna Projekt Sverige nr 2 AB (org.nr. 559388-1591) med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

Projektering pågår avseende uppförande av flerbostadshus om 119 bostadslägenheter.

Företagets verksamhet finansieras hittills av moderbolag genom koncernlån. Kapiteltäcknings- och likviditetsgaranti har erhållits från Fastighetsförädlarna Sverige Holding AB org. nr. 559366-5051.

Flerårsöversikt

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-12-17 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 456 | -476 | -14 | -11 |
| Balansomslutning (tkr) | 27 208 | 25 645 | 8 732 | 4 614 |
| Soliditet (%) | 32,9 | 39,5 | 0,3 | 0,3 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskrivn.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 10 572 348 | 0 | -461 538 | 10 135 810 |
| Balanseras i ny räkning | | | -461 538 | 461 538 | 0 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | | -1 057 235 | 1 057 235 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 181 626 | -1 181 626 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 9 515 113 | 595 697 | -1 181 626 | 8 954 184 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 595 697 |
| Årets resultat | -1 181 626 |
| Summa | -585 929 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -585 929 |
| Summa | -585 929 |

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-----|-------------------|-----------------|
| | 1 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 | 0 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -14 500 | -14 500 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 441 421 | -461 538 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 455 921 | -476 038 |
| Rörelseresultat | | -1 455 921 | -476 038 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Summa resultat från finansiella poster | | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 455 921 | -476 038 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 14 500 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | 14 500 |
| Resultat före skatt | | -1 455 921 | -461 538 |
| Skatt på årets resultat | | 274 295 | 0 |
| Årets resultat | 2 | -1 181 626 | -461 538 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | 3 | 13 412 341 | 14 853 762 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 13 412 341 | 14 853 762 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 13 791 684 | 10 786 121 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 791 684 | 10 786 121 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 204 025 | 25 639 883 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 625 | 3 625 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 625 | 3 625 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 359 | 1 009 |
| Summa kassa och bank | | 359 | 1 009 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 984 | 4 634 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 208 009 | 25 644 517 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| Uppskrivningsfond | 5 | 9 515 113 | 10 572 348 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 540 113 | 10 597 348 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 595 697 | 0 |
| Årets resultat | | -1 181 626 | -461 538 |
| Summa fritt eget kapital | | -585 929 | -461 538 |
| Summa eget kapital | | 8 954 184 | 10 135 810 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 2 468 657 | 2 742 952 |
| Summa avsättningar | | 2 468 657 | 2 742 952 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 2 711 800 | 2 668 800 |
| Aktuella skatteskulder | | 94 400 | 47 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 12 978 968 | 10 049 755 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 785 168 | 12 765 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 | 27 208 009 | 25 644 517 |

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig

till reserverna.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till byggnation eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Skatter

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. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Redovisningsprinciper immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

- Tillämpade avskrivningstider:

Hysesrätter och liknande rättigheter

14 år

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga av bolags materiella anläggningstillgångar är färdigställda varför ingen avskrivning sker under året.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar fordringar hos koncernföretag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, leverantörsskulder, låneskulder och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Not 2. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Av årets skattekostnad avser hela beloppet förändring uppskjuten skatteskuld.

Not 3. Hyresrätter och liknande rättigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 000 000 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 2 000 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Ingående avskrivningar | -461 538 | 0 |
| Årets avskrivningar | -109 891 | -461 538 |
| Utgående avskrivningar | -571 429 | -461 538 |
| Ingående uppskrivningar | 13 315 300 | 0 |
| Årets uppskrivningar | 0 | 13 315 300 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -1 331 530 | 0 |
| Utgående uppskrivningar | 11 983 770 | 13 315 300 |
| Redovisat värde | 13 412 341 | 14 853 762 |

Not 4. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 786 121 | 6 728 005 |
| Nedlagda utgifter | 3 005 563 | 4 058 116 |
| Utgående anskaffningsvärden | 13 791 684 | 10 786 121 |
| Redovisat värde | 13 791 684 | 10 786 121 |

Not 5. Uppskrivningsfond

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 10 572 348 | 0 |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 0 | 10 572 348 |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -1 057 235 | 0 |
| Utgående balans | 9 515 113 | 10 572 348 |

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i> | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 10 098 818 | 10 098 818 |
| Summa ställda säkerheter | 10 098 818 | 10 098 818 |

Jacob Sandberg
Jacob Sandberg
2025-05-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Christian Lamrin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB, org.nr 559291-6661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gräsdalen 1:8 i Karlstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB.

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 Gräsdalen 1:8 i Karlstad 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. 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gräsdalen 1:8 i Karlstad 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 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 13 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin
Auktoriserad revisor