

# Årsredovisning

## Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB

Organisationsnummer: 559291-6661  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-05-31.

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  
2024-06-09

## 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. Kapitaltäcknings- och likviditetsgaranti har erhållits från Fastighetsförädlarna Sverige Holding AB org. nr. 559366-5051.

### Flerårsöversikt

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>14 500</b>	<b>-14 500</b>	<b>25 000</b>
Balanseras i ny räkning			-14 500	14 500	0
Uppskrivning av anläggningstillgång		10 572 348			<b>10 572 348</b>
Årets resultat				-461 538	<b>-461 538</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>10 572 348</b>	<b>0</b>	<b>-461 538</b>	<b>10 135 810</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-461 538
<b>Summa</b>	<b>-461 538</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-461 538
<b>Summa</b>	<b>-461 538</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-14 500	-14 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 538	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-476 038</b>	<b>-14 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-476 038</b>	<b>-14 500</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-476 038</b>	<b>-14 500</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		14 500	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>14 500</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-461 538</b>	<b>-14 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-461 538</b>	<b>-14 500</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	2	14 853 762	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>14 853 762</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	0	2 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	10 786 121	6 728 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 786 121</b>	<b>8 728 005</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 639 883</b>	<b>8 728 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 625	3 625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 625</b>	<b>3 625</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009	691
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 009</b>	<b>691</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 634</b>	<b>4 316</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 644 517</b>	<b>8 732 321</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	10 572 348	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 597 348</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	14 500
Årets resultat		-461 538	-14 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-461 538</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 135 810</b>	<b>25 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 742 952	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 742 952</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		2 668 800	2 486 300
Aktuella skatteskulder		47 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 049 755	6 221 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 765 755</b>	<b>8 707 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6	<b>25 644 517</b>	<b>8 732 321</b>

## 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:

Hyresrätter och liknande rättigheter

13 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. Hyresrätter och liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Omklassificeringar	2 000 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-461 538	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-461 538</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	13 315 300	0
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>13 315 300</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 853 762</b>	<b>0</b>

#### Not 3. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Omklassificeringar	-2 000 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 4. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 728 005	2 610 557
Nedlagda utgifter	4 058 116	4 117 448
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 786 121</b>	<b>6 728 005</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 786 121</b>	<b>6 728 005</b>

**Not 5. Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	10 572 348	0
<b>Utgående balans</b>	<b>10 572 348</b>	<b>0</b>

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 098 818	10 098 818
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 098 818</b>	<b>10 098 818</b>

Stockholm

*Jacob Sandberg*  
Jacob Sandberg  
2024-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30.

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 2023.

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 2023 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 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 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 och verkställande direktörens förvaltning för Gräsdalen 1:8 i Karlstad AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 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 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 revisionssed 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.

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

Stockholm den 30 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christian Lamrin  
Auktoriserad revisor