

**Årsredovisning**  
för  
**Grava Fastigheter AB**  
559207-7282

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-22.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
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:**

Kerstin Svensson, Styrelseledamot  
2023-03-22

Styrelsen för Grava Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva utveckling och förvaltning av fastigheter, hantering av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

### Allmänt om verksamheten

I början av sommaren färdigställdes hus nummer tre samt att byggnationen av det sista huset påbörjades. Det förväntas vara klart första kvartalet 2023.

Eftersom tre av totalt fyra hus stod klara under räkenskapsåret så ökade omsättningen markant med ytterligare hyresintäkter.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019 (8 mån)
Nettoomsättning	810	500	120	0
Resultat efter finansiella poster	-54	-7	-56	0
Soliditet (%)	15,8	19,9	26,7	78,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 944 382	-7 150	2 987 232
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-7 150	7 150	0
Årets resultat			-54 353	-54 353
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 937 232</b>	<b>-54 353</b>	<b>2 932 879</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 937 232
årets förlust	-54 353
	<b>2 882 879</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 882 879
	<b>2 882 879</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

809 660

499 539

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**809 660**

**499 539**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-156 125

-104 307

Övriga externa kostnader

-117 457

-72 532

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-221 165

-132 167

**Summa rörelsekostnader**

**-494 747**

**-309 006**

**Rörelseresultat**

**314 913**

**190 533**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-369 267

-197 683

**Summa finansiella poster**

**-369 266**

**-197 683**

**Resultat efter finansiella poster**

**-54 353**

**-7 150**

**Resultat före skatt**

**-54 353**

**-7 150**

**Årets resultat**

**-54 353**

**-7 150**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	15 813 987	10 691 176
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	2 565 782	3 107 686
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 379 769</b>	<b>13 798 862</b>

#### Summa anläggningstillgångar

18 379 769

13 798 862

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		1 727	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 869	8 105
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 596</b>	<b>18 105</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		185 545	1 218 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>185 545</b>	<b>1 218 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>206 141</b>	<b>1 236 505</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

18 585 910

15 035 367

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 937 232	2 944 382
Årets resultat		-54 353	-7 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 882 879</b>	<b>2 937 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 932 879</b>	<b>2 987 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 369 970	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 369 970</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		315 030	0
Leverantörsskulder		972 962	933 925
Skatteskulder		77 500	23 970
Övriga skulder		2 837 296	3 359 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 273	230 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 283 061</b>	<b>4 548 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 585 910</b>	<b>15 035 367</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 857 192	7 134 943
Inköp		0
Omklassificeringar	5 343 976	3 722 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 201 168</b>	<b>10 857 192</b>
Ingående avskrivningar	-166 016	-33 849
Årets avskrivningar	-221 165	-132 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-387 181</b>	<b>-166 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 813 987</b>	<b>10 691 176</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 107 686	1 986 648
Investeringar	4 802 072	4 843 287
Omklassificeringar	-5 343 976	-3 722 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 565 782</b>	<b>3 107 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 565 782</b>	<b>3 107 686</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 109 850	7 500 000
	<b>10 109 850</b>	<b>7 500 000</b>

#### **Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 11 685 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 369 970	7 500 000
	<b>11 369 970</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	315 030	0
	<b>315 030</b>	<b>0</b>

#### **Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 000 000	7 500 000
	<b>12 000 000</b>	<b>7 500 000</b>

#### **Not 7 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

#### **Not 8 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Lisa Johansson, Ludvig & Co AB

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Karlstad 2023-03-22

*Kerstin Svensson*  
Kerstin Svensson  
Ordförande / Styrelseledamot

*Gustaf Söderberg*  
Gustaf Söderberg  
Styrelseledamot

*Johan Strömdahl*  
Johan Strömdahl  
Styrelseledamot