

**Årsredovisning**  
för  
**Gröndalen Fastighets AB**  
556883-1738

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-10-13. 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:**

Andreas Siverklev, Styrelseledamot  
2024-10-13

Styrelsen för Gröndalen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver Fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett dotterbolag till Glan Invest AB.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inom Östra Eneby 3:3 har etapp 3 (totalt 11 byggklara tomter) påbörjats och 2 hus har uppförts och sålts under verksamhetsåret. För nästkommande år är första halvårets produktion redan såld.

Detaljplanarbetet med "del av Fullerstad 1:9" i Söderköping pågår. Projektet innehåller ca 300 bostäder i form av småhus, radhus och flerfamiljshus i form av bostadsrätter, samt äldreboende och förskola. Alla större kostnader i form av detaljplanarbete, geoteknik, arkeologi, gestaltningsprogram, etc är redan tagna och detaljplanen utreds av Länsstyrelsen. Beräknad byggstart 2024/2025.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	12 010	14 668	36 059	40 484
Resultat efter finansiella poster	2 738	1 505	1 857	1 160
Soliditet (%)	27,7	27,8	16,3	13,7
Balansomslutning	28 584	20 660	24 320	24 340

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	3 912 408	896 214	<b>4 858 622</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		896 214	-896 214	<b>0</b>
Årets resultat			1 621 416	<b>1 621 416</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 808 622</b>	<b>1 621 416</b>	<b>6 480 038</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 806 500 kr (1 806 500 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 808 621
årets vinst	1 621 416
	<b>6 430 037</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 430 037
	<b>6 430 037</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

12 009 769

14 667 598

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

**12 009 769**

**14 667 598**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-7 289 422

-11 257 842

Övriga externa kostnader

-164 127

-473 454

Personalkostnader

-1 756 850

-1 376 716

**Summa rörelsekostnader**

**-9 210 399**

**-13 108 012**

**Rörelseresultat**

**2 799 370**

**1 559 586**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

385

8

Räntekostnader och liknande resultatposter

-61 503

-54 383

**Summa finansiella poster**

**-61 118**

**-54 375**

**Resultat efter finansiella poster**

**2 738 252**

**1 505 211**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-690 000

-375 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**-690 000**

**-375 000**

**Resultat före skatt**

**2 048 252**

**1 130 211**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-426 836

-233 997

**Årets resultat**

**1 621 416**

**896 214**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	18 974 516	19 348 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 974 516</b>	<b>19 348 944</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 974 516</b>	<b>19 348 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning	3	1 135 531	579 010
<b>Summa varulager</b>		<b>1 135 531</b>	<b>579 010</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 268 779	0
Övriga fordringar		0	500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 268 779</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 205 196	231 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 205 196</b>	<b>231 787</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 609 506</b>	<b>1 310 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 584 022</b>	<b>20 659 741</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 808 621	3 912 407
Årets resultat		1 621 416	896 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 430 037</b>	<b>4 808 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 480 037</b>	<b>4 858 621</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 810 000	1 120 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 810 000</b>	<b>1 120 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		862 886	931 850
Övriga skulder		10 975 680	10 975 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 838 566</b>	<b>11 907 530</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		68 964	413 964
Leverantörsskulder		93 284	723
Skulder till koncernföretag		0	101 221
Skatteskulder		122 259	133 206
Övriga skulder		1 355 649	1 297 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 815 263	827 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 455 419</b>	<b>2 773 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 584 022</b>	<b>20 659 741</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.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Bolaget äger småhusmark som inte avskrivs.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 348 944	22 809 336
Inköp	0	701 250
Försäljningar/utrangeringar	-374 428	-4 161 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 974 516</b>	<b>19 348 944</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 974 516</b>	<b>19 348 944</b>

### Not 3 Pågående arbete för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	1 135 531	579 010
	<b>1 135 531</b>	<b>579 010</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom 2 till 5 år	275 856	655 994
Förfaller om senare än 5 år	11 562 710	11 251 536
	<b>11 838 566</b>	<b>11 907 530</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 375 000
	<b>4 150 000</b>	<b>4 375 000</b>

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Glan Invest AB	559131-4223	Norrköping

Norrköping 2024-10-13

*Andreas Siverklev*  
Andreas Siverklev  
Verkställande direktör

*Mathias Andersson*  
Mathias Andersson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-13

*Daniel Johansson*  
Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Gröndalens Fastighets AB, org.nr 556883-1738

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gröndalens Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gröndalens Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Gröndalens Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gröndalens Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Gröndalens Fastighets AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm  
2024-10-13

*Daniel Johansson*  
Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor