20250527162257

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehåll** **Sida**


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 8


Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Tomas Andersson
070-957 85 59

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2025
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2025-05-21
Ort och datum

Signatur
Magnus Skiöld
Namnförtydligande

Transaktion 09222115557546103613 Signerat MS, PS, MN1, MN2

20250527162258

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehåll** **Sida**


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 8


Transaktion 09222115557546103613 Signerat MS, PS, MN1, MN2

20250527162259

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Projektbolag Del V AB med organisationsnummer 556856-4065 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolaget har som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

### Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Res. efter finansiella poster | 1 295 | 228 | -20 | -11 | -11 |
| Balansomslutning | 41 850 | 41 745 | 39 017 | 39 248 | 39 219 |
| Soliditet (%) | 93,16 | 93,39 | 99,92 | 99,33 | 99,40 |

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granitor Property Development AB, org.nr 556319-4249. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Projektbolaget Del V AB är dotterföretag till är Granitor Holding AB, org.nr. 559138-8912, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Projektbolaget Del V AB är dotterföretag till är Granitor Properties AB, org.nr. 556752-7196, med säte i Stockholm.

### Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 38 887 | 0 | 38 887 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | 0 | 0 | 0 |
| Årets vinst | | | 1 | 1 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 38 887 | 1 | 38 888 |

20250527162260

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står | |
| balanserad vinst | 38 887 217 |
| årets vinst | 553 |
| | 38 887 770 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | 38 887 770 |
| | 38 887 770 |

Styrelsen anser att det föreslagna koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20250527162261

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

## RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter m.m.** | | | |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -31 | -25 |
| | | -31 | -25 |
| **Rörelseresultat** | | -31 | -25 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter från koncernföretag | | 1 326 | 253 |
| | | 1 326 | 253 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 1 295 | 228 |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 368 | 920 |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 662 | -1 148 |
| | | -1 294 | -228 |
| **Resultat före skatt** | | 1 | 0 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | -0 |
| **Årets resultat** | | **1** | **0** |

20250527162626

**Projektbolag Del V AB**
Org.nr. 556856-4065

| **BALANSRÄKNING** | **Not** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 2 | 4 360 | 1 660 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 4 360 | 1 660 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 4 360 | 1 660 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 37 490 | 40 085 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 37 490 | 40 085 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 37 490 | 40 085 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **41 850** | **41 745** |

20250527162263

# Projektbolag Del V AB

Org.nr. 556856-4065

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 100 | 100 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 38 887 | 38 887 |
| Årets resultat | | 1 | 0 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 38 888 | 38 887 |
| **Summa eget kapital** | | 38 988 | 38 987 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 2 862 | 2 758 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 2 862 | 2 758 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **41 850** | **41 745** |

# NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Tillgångar, avsättningar och skulder*
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Finansiella instrument*
Andelar i koncernföretag
I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott
läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned
till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång
Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde.
Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över
resultaträkningen.

*Inkomstskatt*
Redovisningen av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| **Not 2 Andelar i koncernföretag** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 660 | 50 |
| Aktieägartillskott | 2 700 | 1 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 360 | 1 660 |
| Utgående redovisat värde | 4 360 | 1 660 |

20250527162644

# NOTER

## Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

20250527162655

Datum enligt signeringsverifikat

Peter Syrén
Verkställande direktör

Magnus Skiöld
Ordförande

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

20250527162268

# Verifikat

Transaktion 09222115557546103613

## Dokument

**ÅR 2024 - PB Del V AB**
Huvuddokument
10 sidor
*Startades 2025-05-07 11:11:56 CEST (+0200) av Thea Norräng (TN)*
*Färdigställt 2025-05-13 11:04:49 CEST (+0200)*

## Initierare

**Thea Norräng (TN)**
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
*thea.norrang@granitor.se*
+46762936374

## Signerare

**Magnus Skiöld (MS)**
*Personnummer 6309201959*
*magnus.skiold@granitor.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"*
*Signerade 2025-05-07 20:40:10 CEST (+0200)*

**Peter Syrén (PS)**
*Personnummer 7308204192*
*peter.syren@granitor.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETER SYRÉN"*
*Signerade 2025-05-12 21:04:14 CEST (+0200)*

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygar
Tomas Andersson
070-957 85 59

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250527716266

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Projektbolag Del V AB
Org. nr 556856-4065

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Projektbolag Del V AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Projektbolag Del V AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

### *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 företaget 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 på 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 på 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 på 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 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 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.

20250527162767

## 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 Projektbolag Del V AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557546103613 Signerat MS, PS, MN1, MN2

20250527162629

# Verifikat

Transaktion 09222115557546103613

Mathias Nilsson (MN1)
*Personnummer 8501173531*
*mathias.nilsson@forvismazars.com*

BankID



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"*
*Signerade 2025-05-13 11:03:39 CEST (+0200)*

Mathias Nilsson (MN2)
*Personnummer 8501173531*
*mathias.nilsson@forvismazars.com*

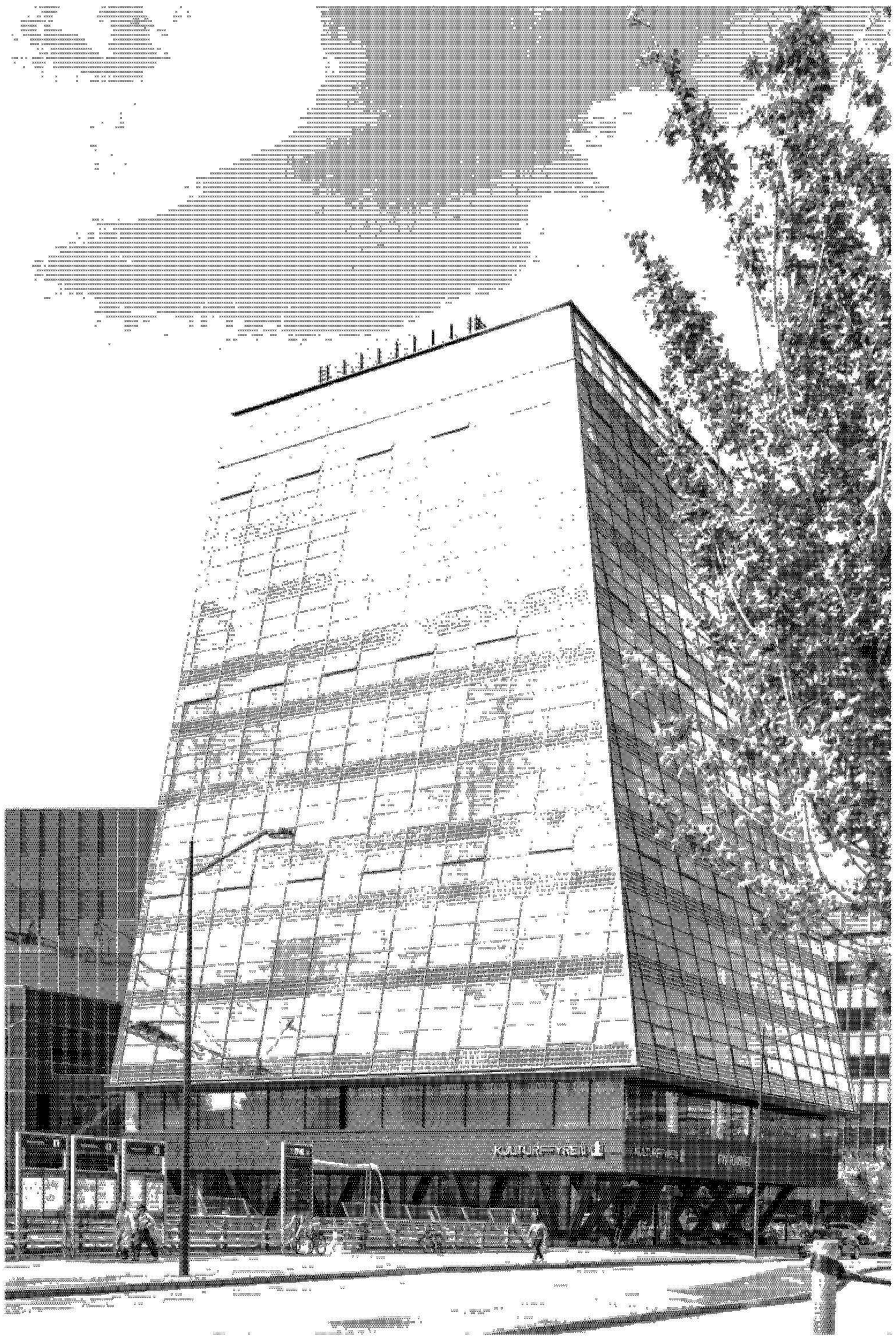
BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Henrik Mathias Nilsson"*
*Signerade 2025-05-13 11:04:49 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

# Årsredovisning 2024
# Granitor Properties AB 556752-7196

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får
härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024



Transaktion 09222115bbb76483226b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Innehåll

INNEHÅLL ..... 2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ..... 6
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TKR) ..... 11
KONCERNENS BALANSRÄKNING (TKR) ..... 12
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGNA KAPITAL (TKR) ..... 14
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) ..... 15
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR) ..... 16
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR) ..... 17
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (TKR) ..... 18
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TKR) ..... 19
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER ..... 20



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Granitor Properties

## Stads- och områdesutveckling

Granitor Properties ambition är att skapa stadsdelar och områden som får människor och företag att växa och utvecklas. Med hjärta och starkt lokalt engagemang skapar vi unika miljöer där livet får ta plats. Oavsett om det handlar om en arbetsplats eller en hel stadsdel ligger vårt fokus på mer än bara byggnader. Vi vill bidra till att skapa den hållbara staden. Det handlar om attraktiva fastigheter med eftertraktat innehåll samt hög nivå på arkitektur, men också om att skapa platser i husen och i staden där vi trivs, vill stanna upp och mötas. Vi utgår från människans behov och skala samt ser vikten av stor variation och mångfald för att bidra till en långsiktigt hållbar stad. Vi bygger inte bara enskilda hus utan skapar hela kvarter och stadsdelar som ska hålla länge. Det resulterar i områden med stor potential som människor gärna söker sig till.

Arbetet startar redan i tidigt skede genom markutveckling där vi utvecklar byggrätter för byggnation. Granitor Properties erbjuder gynnsamma möjligheter för goda investeringar. Genom lyhördhet för marknadens behov och förväntningar skapar vi attraktiva visioner och målsättningar för projekten. Vi arbetar gärna med större områden där vi genom vår markutveckling skapar en detaljplan och byggrätter för byggnation. I samarbete med andra kan vi sedan utveckla en hållbar stad. Vi arbetar med arkitektur, design och en helhetssyn för att skapa levande stadsdelar. Genom en mångfald av användningsområden och upplåtelseformer utvecklar vi platser där människor trivs och har förutsättningar att känna trygghet, inkludering och välmående.

## Bostadsbyggande

Granitor Properties bygger attraktiva bostäder i eftertraktade områden för människor som ser boendet som en del av livsstilen. Inom arkitektur och design är vi ofta banbrytande, vilket ger prestige till såväl samarbetspartners som boende. Bostäderna präglas också av god funktion med omsorg om detaljer för ett väl fungerande vardagsliv. Till förutsättningarna för bra lägen och goda investeringar räknas närhet till service såsom allmänna kommunikationer, skolor, förskolor och handel. Granitor Properties finns i de geografiska lägen som människor söker sig till och erbjuder det bekväma vardagslivet med projekt som sticker ut i mängden. Vi lägger också stor vikt vid den sociala hållbarheten. Trygga och trivsamma miljöer som inbjuder till möten och mångfald.

## Kontor och kommersiella lokaler

I dagens arbetsliv är själva arbetsplatsen ett uttryck för företagets profil och en del av varumärket. Läge, exteriör och interiör samt innehåll och service är viktiga faktorer för att locka rätt kunder och medarbetare. Granitor Properties utvecklar sina kunders affärer genom inspirerande fastigheter och miljöer där goda trender fångas upp och bidrar till företagets synlighet i attraktiva sammanhang. Granitor Properties är en partner som värnar om kundens varumärke och utvecklar kundens affär med inspirerande lokaler och hög servicenivå.
Granitor Properties utvecklar olika typer av lokaler såsom kontor, hotell och samhällsfastigheter samt förvaltar egenutvecklade fastigheter, primärt kontor och hotell.

## Marknaden

Marknaden har fortsatt under 2024 varit starkt påverkad av den inbromsning som påbörjades under andra halvåret 2022. Investeringsviljan har varit mycket låg och de tidigare kostnadsökningarna har gjort det svårt att erhålla lönsamma investeringskalkyler. Konsumtionen har visserligen förbättrats något under året, men den höga inflationen finns fortfarande i konsumentens minne och kunderna har valt att prioritera sparande framför konsumtion. Under året har dock inflationen dämpats och den har under stora delar av året varit nära den nivå som Riksbanken har ansatt som långsiktigt mål för inflationen. Orsaken till lägre inflation är framför allt minskad konsumtion och därmed en försämrad tillväxt samt dämpad konjunktur. Gradvis har Riksbanken kunnat sänka styrräntan under året. Sammanlagt har styrräntan sänkts fem gånger ner till 2,25%. Förväntningar har funnits på ytterligare räntesänkningar under 2025, men det verkar nu vara mer osäkert. Anledningen till det är framför allt den geopolitiska oron i världen, vilken också innehåller marknadspåverkan i form av tullar, sanktioner och andra



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115abda5e46322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

åtgärder av mer handelspolitisk karaktär. Åtgärder som marknaden har svårt att bedöma vilken påverkan de kommer att medföra. Risk finns åt båda riktningarna i form av ökade kostnader, som borde leda till inflation och ovilja att sänka räntan och/eller till fortsatt osäkerhet och ovilja att investera och konsumera vilket leder till ytterligare försvagad konjunktur och därmed behov att sänka räntan. Svensk ekonomi har ett stort utlandsberoende och det återstår att se hur till exempel en förändrad handelspolitik i USA kan komma att påverka oss. Under senare delen av 2024 har vi även sett inflationssiffror i både utlandet, främst USA, och i Sverige som har stigit. Även de långa marknadsräntorna har stigit på ett tydligt sätt. Det kan verka återhållande på Riksbankerna när det gäller deras vilja att genomföra ytterligare räntesänkningar, och det kanske blir så att de möjligen intar en mer avvaktande hållning under första halvan av 2025.

Förtroendeindikatorerna i Sverige rasade brant under 2022 och i många branscher fortsatte nedgången under 2023. Under 2024 ökade förtroendet för ekonomin inom näringslivet i stort med undantag för tillverkningsindustrin där förtroendet försvagades något, och byggindustrin där förtroendet i stort sett låg kvar på samma nivå som vid årets början. För helåret 2024 bedöms dock ekonomin ha vuxit med måttliga 0,5 procentenheter. Bedömningarna från många håll är att tillväxten skall öka under 2025 och kanske landa på nära 2%. Det är framför allt konsumtion och offentliga investeringar som skall bidra till den ökade tillväxten.

Allmänt råder en mycket stor osäkerhet och svårighet att göra prognoser över den närmaste framtiden. Förhoppningsvis ser vi en stabiliserad inflation och räntenivå och en sakta förbättrad arbetsmarknad med lägre arbetslöshet. En geopolitik som är ansvarsfull och som inte utlöser ”svarta svanar”. Förutsägbarhet krävs för att både företag och privatpersoner skall våga investera och konsumera. För bostadsinvesteringar och investeringar i kommersiella fastigheter så kommer vi troligtvis se en sakta återhämtning med ökade investeringar, inte minst i bostäder för en äldre målgrupp samt fastigheter för försvar, polis och kriminalvård men även verksamheter som gynnas av omvärldsläget.

## Särskilt om bostadsmarknaden

Antalet bostäder till salu är rekordstort och försäljningstiderna är långa. Antalet sålda bostäder är dock tillbaka på nära normalnivån. Marknaden för villor har under 2024 varit något bättre än marknaden för lägenheter. Efter prisraset på lägenheter och hus under 2022, var priserna i stort sett stillastående under 2023, och sedan uppåtgående under 2024. De senaste månaderna, runt årsskiftet, har präglats av en viss inbromsning. Bedömningen är att bostadspriserna kommer att stiga svagt (5%) under 2025. Drivande för prisutvecklingen är framför allt ränteutvecklingen samt ökade realinkomster.

När det gäller nybyggda bostäder så har utbudet sjunkit under 2024, på grund av att bostäder säljs men också till stor andel på grund av att antalet nybyggda bostäder är på en historiskt låg nivå. Sedan 2022 har antalet sålda nya bostäder minskat till en fjärdedel. Det råder nu i princip en balans mellan utbud och efterfrågan avseende nybyggda bostäder. Det finns dock stora regionala och lokala skillnader. Utbudet av bostäder matchar inte helt efterfrågan avseende läge och målgrupp. Attraktiva lägen med låg konkurrens samt bostäder till en äldre målgrupp är troligtvis sådana bostäder som kommer ha bäst förutsättningar under 2025. Förutsättningarna för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt mot en äldre målgrupp antas ha god efterfrågan. Antalet byggstartade bostäder, sett till hela Sverige, under 2025 bedöms vara något högre än 2024 och troligt är en långsam uppgång åren därefter.

## Särskilt om kontorsmarknaden

Kontorsfastigheter med rätt mikroläge, innehåll, flexibilitet och ESG-profil har en stabil uthyrningsefterfrågan och stigande hyresnivåer. Generellt är uthyrningsmarknaden för kontor något mer avvaktande, med längre uthyrningstider än normalt. Hyresnivåerna är stigande i attraktiva fastigheter. I sämre delmarknader och fastigheter bedöms det vara en viss justering nedåt på hyresnivåerna. I samma fastigheter bedöms också vakanser ha ökat tydligt under 2024. Många företag ser över sina behov utifrån storlek och nya arbetssätt, som en följd av ändrat beteende efter pandemin samt en dämpad konjunktur. Kontorets roll har blivit mer komplex och möjligheten att möta både medarbetarnas och företagens behov kräver mer av arbetsplatsen idag. Kontoret skall profilera företaget och vara en mötesplats men det skall även fylla behoven av social samvaro, samarbete, koncentration och återhämtning. Kontorets funktion, läge och innehåll är numera ännu viktigare och mer



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

betydelsefullt än tidigare. Likaså är bedömningen att efterfrågan på flexibla avtalsvillkor, såsom kortare avtalslängd och möjligheten att dela funktioner och ytor, kommer att öka ytterligare. Vi kommer att se en växande skillnad i attraktivitet, hyresnivåer och fastighetsvärden mellan sämre och bättre kontorsfastigheter. Granitor Properties äger och utvecklar nya och moderna kontorsfastigheter på rätt lägen och med det innehåll som efterfrågas, vilket är gynnsamt för framtiden.

Det har varit en tydlig förbättring av transaktionsmarknaden för kontor under den senare halvan av 2024. Köpare och säljare har kunnat mötas och fler avslut har gjorts jämfört med 2023. Avkastningskraven har stabiliserats i takt med att räntan sjunkit och i takt med att allt fler bedömer att räntan har närmat sig en varaktigt hållbar nivå. På årsbasis kan transaktionsvolymen summeras till strax under 140 miljarder kronor vilket är en starkare notering än under 2023 men fortfarande det näst svagaste året på tioårsbasis. Bedömningen är att transaktionsmarknaden kommer att förbättras ytterligare 2025 och återhämta sig från botten 2023 i takt med att räntenivåerna och avkastningsnivåerna stabiliseras. Vi får dock räkna med en stor skillnad mellan attraktiva fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i lägen med sjunkande hyresnivåer och ökande vakanser.

## Särskilt om marknaden för Samhällsfastigheter

Inom segmentet samhällsfastigheter har det under 2024 varit en stor investeringsvilja i fastigheter för rättsväsende, kriminalvård, försvar och vård men även allmänna samhällsbyggnader som t.ex. kommunhus och idrottshallar. Sverige står inför stora utmaningar för att omhänderta den alltmer åldrande befolkningen. Detta innebär också att behovet för ”Särskilda boenden” (vårdboenden) kommer att öka. För kommunerna är detta kostsamma investeringar och boendeformer varför viljan att ersätta eller kombinera sådana boenden med trygghetsboenden är stor. Kommunernas och regionernas allt tuffare ekonomiska förutsättningar gör att intresset är fortsatt stort att hyra lokaler från privata aktörer. Avkastningskraven pressades kraftigt nedåt fram till 2022. Vi har nu sett att fastighetsvärdena har påverkats av stigande avkastningskrav vilket gör att kalkylerna blivit svårare att få ihop. Konkurrensen och de regulatoriska kraven är också allt högre vilket gör att projektgenomförande har en stigande riskfaktor än tidigare i kombination med krympande lönsamhet.



Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Granitor Properties AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamhet

Granitor Properties AB, med säte i Stockholm utgör moderbolag i Granitor Properties gruppen. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Koncernen, nedan benämnd Granitor Properties, ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. I gruppens dotterbolag bedrivs verksamhet inom fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning. Bolagen verkar såväl inom bostadssektorn som inom den kommersiella sektorn och är geografiskt koncentrerade till Öresunds- och Storstockholmsregionerna.

Granitor Properties utvecklar och förvaltar kommersiella lokaler och bostäder. Enkelt uttryckt: vi skapar bostäder, arbetsplatser och stadsmiljöer där människor vill bo, leva och verka.  Vi tror dessutom att samarbete och ansvarsfulla affärer är vägen till en bättre framtid. Genom relationer som bygger på tillit, trygghet och engagemang kan vi göra en positiv skillnad. Av den anledningen samarbetar vi alltid med kunder, partners, stad och kommun när vi utvecklar fastigheter och stadsdelar. Vi tänker långsiktigt och tar gärna ett helhetsansvar från ax till limpa, hela vägen till förvaltning. Med en professionell attityd bemöter vi högt ställda krav på design, tidplaner samt hållbarhets- och kvalitetsaspekter. På så sätt skapar vi bästa möjliga förutsättningar för att de som bor och jobbar i våra stadsdelar och områden ska kunna ta vid och forma sin stad.

Verksamheten har under året marknadsförts under olika varumärken såsom Granitor, World Trade Center och Sesam Self Storage. Fastigheterna under varumärket World Trade Center, för vilka Granitor haft förvaltningsuppdrag, har sålts våren 2025. Varumärket har i samband med försäljningen överlåtits till köparen. En försäljning har också skett av verksamheten som bedrivits i Sesam Self Storage, dock omfattar inte affären varumärket vilket behålls tills vidare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har vi sett en början på en trolig vändning i marknadsläget. Det innebär att marknaden förhoppningsvis bottnat och att 2024 får anses vara ett år med mycket utmanande marknadsförutsättningar för fastighetsutvecklingsverksamhet. Bolagets påbörjade projekt har slutförts eller är på väg att slutföras under året och antalet nya byggstarter är på en historiskt mycket låg nivå. Bolagets fokus har legat på att sälja byggstartade eller färdigställda bostäder och fastigheter samt att förbereda för kommande byggstarter. Utvalda markområden med byggrätter har sålts och investeringar har genomförts i nya markområden för att skapa nya byggrätter för framtida byggnation. Under 2024 såldes bostäder för 130 miljoner kronor. Vid utgången av 2024 så hade Granitor Properties osålda bostadsrätter i produktion om  9 miljoner kronor, vilket utgör 12% av andelen i pågående produktion. Mängden färdigställda osålda bostadsrätter minskade med 86 miljoner kronor och uppgick vid slutet av året till 82 miljoner kronor, varav en del tillträds först nästa år. Bolaget har genomfört den strategi som beslutats och lyckats väl utifrån rådande marknadsförutsättningar. Bolaget har skapat förutsättningar för att på ett framgångsrikt sätt kunna genomföra nya projekt och investeringar under kommande år.

Under året har bolagets kreditfacilitet och externa finansiering omförhandlats och löper till 2027.

Under året såldes en förskola i Helsingborg med tillträde under andra kvartalet. Vidare slutfördes första etappen inom Embassy of Sharing i Hyllie i form av kontorsprojektet ”Fyrtornet” samtidigt som byggnationen av den andra etappen i form av kontorsprojektet ”Drivbänken” fortsatte. Båda projekten är belägna inom samma fastighet och utgör ett attraktivt projekt med arbetsplatser/kontor och mötesplatser i Malmö. Ett viktigt investeringsprojekt för bolaget, vilket skall bidra till långsiktig lönsamhet. Två hyresrättsfastigheter i Trelleborg respektive Kristianstad har också färdigställts, varav fastigheten i Trelleborg har sålts med tillträde under 2025.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Utvalda fastigheter och markområden med byggrätter har sålts, med tillträde under 2025, vilket omfattar byggrätter i Kävlinge och Trelleborg.

Granitor Properties koncernen har under 2024 genomfört organisationsförändring och anpassning av organisationens storlek i förhållande till marknadsläget och rådande projektvolym. Koncernen har under 2024 även påbörjat införlivning av bostadskonceptet Lyckos under Granitors varumärke. Det innebär att inga nya projekt kommer att förvärvas och utvecklas under varumärket Lyckos utan enbart påbörjade projekt kommer slutföras under detta varumärke.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsuppdraget för Granroc gruppens fastigheter minskar väsentligt under 2025 i samband med gruppens försäljning av större delen av dess fastighetsinnehav. Köparen, Wihlborgs, tillträdde fastigheterna 1 april 2025. Kvarstår ett förvaltningsuppdrag omfattande två fastigheter.

De två fastighetsägande bolagen som bedrivits under varumärket Sesam Self Storage har sålts under första kvartalet 2025 och kommer frånträdas under oktober månad. Varumärket Sesam ingår inte i affären utan behålls tills vidare.

## Förväntad framtida utveckling

Bolaget bedömer att marknadsläget kommer förbättras under kommande år. Bolaget har fortsatt under 2024 att genomföra den strategi som beslutats och lyckats väl utifrån rådande marknadsförutsättningar. Bolaget har skapat förutsättningar för att på ett framgångsrikt sätt kunna genomföra nya projekt och investeringar under kommande år. Koncernens utökade volym av egenutvecklade förvaltningsfastigheter som färdigställs under 2024 och 2025 genererar stabila intäkter och kassaflöden som kan investeras i utvecklingsverksamheten. Projektportföljen omfattar attraktiva byggrätter med låga ingångsvärden som medger utveckling av nya bostäder och kommersiella projekt samt försäljning av färdiga byggrätter. Portföljen är geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner, Stockholm, Uppsala, Småland och södra Halland. Portföljens diversifiering samt bolagets kompetens att utveckla såväl bostäder som kommersiella fastigheter av olika slag medför att fokus kan riktas om mot det marknaden vid varje tillfälle och i varje lokal marknad efterfrågar. Därutöver finns möjlighet till försäljning av delar av koncernens markinnehav i större utvecklingsområden. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden.

## Försäljning och resultat

Koncernen har under åren 2021 – 2024 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 383 | 1 168 | 1 776 | 2 447 |
| Resultat efter finansiella poster | 11 | 31 | 81 | 134 |
| Balansomslutning | 3 116 | 3 082 | 3 438 | 3 381 |
| Soliditet | 49% | 50% | 43% | 42% |
| Medeltalet anställda | 64 | 94 | 123 | 115 |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Moderbolaget har under åren 2021 – 2024 haft följande utveckling, belopp i MSEK:

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -28 | -23 | -25 | -346 |
| Balansomslutning | 3 091 | 3 011 | 3 302 | 1 869 |
| Soliditet | 14% | 17% | 17% | 34% |
| Medeltalet anställda | - | - | - | - |

## Hållbar utveckling i gruppens bolag

För oss innebär en hållbar utveckling att Granitor Properties aktivt arbetar för att ta ett långsiktigt ansvar för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Granitor Properties har en genuin tradition av att ta samhällsansvar i de projekt som genomförs och i de fastigheter som förvaltas. Vi fokuserar på att skapa miljöer som främjar social interaktion, god hälsa och mångfald samt trygghet, säkerhet, tillgänglighet, rekreation och estetik. Fastigheterna skall också utvecklas energi- och resurssnålt med goda metod- och materialval för att skydda miljön, skapa sunda inomhusmiljöer, säkerställa en effektiv resursanvändning och bidra till en hållbar försörjning. Granitor Properties skall bidra till en bättre framtid genom att arbeta med alla aspekter av hållbarhet.

Granitor Properties hållbarhetsarbete utgår från de globala hållbarhetsmålen för hållbar utveckling till 2030. En viktig del i arbetet är också vårt engagemang i Malmös lokala färdplan – LFM30. Granitor Properties var en av initiativtagarna till LFM30, med syfte att skapa en klimatneutral bygg- och anläggningssektor till 2030. Ramverket och arbetssättet inom LFM30 använder Granitor Properties i hela verksamheten. Utifrån Granitor Properties hållbarhetsplan genomförs aktiviteter för att uppnå uppsatta mål. Hållbarhetsarbetet och våra ansvarsfulla affärer fokuserar på sex områden, klimat och miljö, arbetssätt och resursanvändning, samarbete och kompetens, säkerhet och välmående, resultat och värdeutveckling samt affärsetik och kundvärde. Nya projekt som startas skall klara satta mål och riktlinjer för hållbarhet.

Nedanstående bilder visar våra ambitioner avseende ansvarsfulla affärer inom sex olika områden samt övergripande mål inom ekologiskt och socialt ansvar.






granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2




Granitor Properties utvecklar och certifierar projekt och fastigheter i enlighet med certifieringssystemen Miljöbyggnad eller Svanen. Certifieringen innebär att vi säkerställer att relevanta hållbarhetsindikatorer uppfylls i alla våra projekt. Att använda vedertagna certifieringssystem förenklar för andra att förstå vilken hållbarhetsnivå våra projekt uppfyller samtidigt som det stärker vårt varumärke.

Utöver certifieringen använder vi oss av ett eget verktyg för den Hållbara staden som bygger på Jan Gehls 12 kvalitetskriterier för människans upplevelse av stadsrummet och livet mellan husen. Detta har vidareutvecklats av David Sim i hans efterföljande skrift ”Mjuk Stad/Soft City” vilken bolaget anslutit sig till. Det är ett enkelt sätt att synliggöra och vägleda oss själva i detaljerna som är avgörande för om projektet upplevs enastående eller inte. När ett projekt är färdigställt mäter vi framförallt resultatet av det sociala ansvaret via detta verktyg som ett komplement till certifiering enligt Miljöbyggnad och Svanen.

Våra mål för koldioxidutsläpp följer LFM30s målgränsvärden. För att nå dit gör vi klimatberäkningar i tidiga skeden så att vi kan välja de material som minimerar koldioxidbelastningen. För att säkerställa att materialen inte påverkar människans hälsa negativt använder vi material som är godkända av Byggvarubedömningen. Vi vill hushålla med resurser och störst påverkan gör vi genom att efterlämna så lite avfall som möjligt på våra byggarbetsplatser. Tillsammans med entreprenörerna arbetar vi för att finna lösningar så att överblivet material kommer till användning igen och mängden avfall som går till deponi blir minimal.

Granitor Properties har en kultur och ett medarbetarskap som bygger på tillit, trygghet och engagemang, vilket skapar förutsättningar för välmående medarbetare och god lönsamhet. Genom att vi arbetar tillsammans så nyttjar vi våra resurser och kompetenser på bästa sätt.

Ytterligare ett sätt för oss att bedriva ansvarsfulla affärer är att samarbeta och engagera oss för att påverka utvecklingen inom branschen. Vi är därför aktiva i en rad olika organisationer och samarbeten inom hållbarhetsområdet, bland annat följande:

- Beställargruppen Lokaler, Belok
- Sweden Green Building Council, SGBC
- Byggvarubedömningen, BVB
- Byggrådet (inom Byggföretaget)
- Lokal färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- CCBuild – Centrum för cirkulärt byggande
- CBBT – Centrum för byggande och boende med trä
- Avdelningen för Installations- och klimatiseringslära, LTH (doktorand geoenergi)
- Institutionen för Byggteknik, Linnéuniversitetet (doktorand träbyggnad)

Bolaget upprättar inte någon hållbarhetsrapport utan hänvisar till hållbarhetsrapport för koncernen vilken redovisas som en del av årsredovisningen för Granitor Holding AB, 556138-8912 med säte i Stockholm.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för Granitor Properties. Frågan om adekvat bemanning har varit än mer aktuell i rådande marknadsläge och anpassning har skett. Granitor Properties strävar fortsatt efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Personalen finns anställd främst i dotterbolaget Granitor Property Development AB samt ett mindre antal i Lyckos AB. Att utveckla och behålla goda medarbetare på alla nivåer är av största vikt eftersom Granitor Properties lönsamhet i högsta grad är beroende av medarbetarnas prestationer. Då vårt resultat och våra kunders uppfattning i hög grad hänger samman med våra medarbetares prestationer arbetar vi strategiskt med kompetensförsörjning och ledarutveckling genom hela bolaget.

## Ägarförhållanden

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805, med säte i Stockholm.

## Finansiell riskhantering

Att bibehålla en god och tät dialog med banker och andra finansinstitut är ett viktigt arbete för styrelse och ledning för att trygga bolagens externa finansiering. Genom god kontroll, kontinuerlig uppföljning och likviditetsplanering hanteras riskerna för försämrade avtalsvillkor med ökade finansiella kostnader som följd. Koncernens finansiering har under 2024 omförhandlats och nya låneavtal har tecknats för en långsiktig finansiering av fastigheter och projekt.

Inköp i koncernens verksamhet sker främst inom landets gränser, vilket minimerar valutarisken.

Genom tydligt kommunicerade målvärden för säljgrad före byggstart samt kontinuerlig uppföljning av andelen osålda bostäder i produktion hanteras risken för alltför stor kapitalbindning i pågående och avslutade bostadsprojekt. Bolaget har i ett projekt behövt jobba med avgiftsrabatt för att nå kunder i en sviktande bostadsmarknad och viss prisreduktion har skett i gjorda försäljningar under året.

I vår uthyrningsverksamhet läggs stort fokus på närvaro och god dialog med hyresgäster, för att på så sätt tidigt fånga eventuella risker bland bolagets kunder.

## Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel (kr)

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 516 722 938 |
| Årets resultat | -85 731 085 |
| **Summa** | **430 991 853** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| I ny räkning överföres | 430 991 853 |
| **Summa** | **430 991 853** |

Antalet aktier uppgår till 1000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys med tillhörande noter.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Koncernens Resultaträkning (tkr)

| | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 383 342 | 1 167 946 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 412 882 | 497 781 |
| Resultat från avyttring av förvaltningsfastighet | | 9 360 | - |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 601 | 2 070 |
| | | **806 185** | **1 667 797** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -594 599 | -1 173 375 |
| Övriga externa kostnader | 5, 6 | -65 313 | -293 912 |
| Personalkostnader | 7 | -77 526 | -124 556 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -17 999 | -17 713 |
| Övriga rörelsekostnader | | -232 | -386 |
| Andelar av intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat | | 2 224 | -7 472 |
| **Rörelseresultat** | | **52 740** | **50 383** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | 8 | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 124 | 56 361 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -53 415 | -75 771 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **11 449** | **30 973** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 9 | -7 061 | -3 668 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **4 388** | **27 305** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 13 459 | 34 300 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -9 071 | -6 995 |
| | | **4 388** | **27 305** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Koncernens Balansräkning (tkr)

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbete | 10 | 4 952 | 4 851 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 694 792 | 743 230 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 17 203 | 16 510 |
| Pågående nyanläggningar | 13 | 782 | 1 051 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 24 227 | 17 034 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 15 | 7 075 | 4 075 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 3 000 | 3 000 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 28 759 | 75 576 |
| Uppskjuten skattefordran | 18 | - | 1 747 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **780 790** | **867 074** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Varulager mm** | | | |
| Projektutvecklingsfastigheter | | 1 062 170 | 633 412 |
| Projektutvecklingsfastigheter under uppförande | | 928 570 | 809 889 |
| Lägenheter och lokaler | | 105 528 | 108 210 |
| | | **2 096 268** | **1 551 511** |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 755 | 26 599 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 50 | 38 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 1 607 | - |
| Fordringar hos närstående företag | | - | 13 |
| Övriga fordringar | | 65 383 | 307 478 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 19 | - | 23 058 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 22 260 | 12 133 |
| | | **90 055** | **369 319** |
| Kassa och bank | | 149 230 | 294 415 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 335 553** | **2 215 245** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 116 343** | **3 082 319** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MOT, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Annat eget kapital inkl årets resultat | | 1 517 116 | 1 503 657 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **1 517 216** | **1 503 757** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 18 922 | 22 593 |
| **Summa eget kapital** | | **1 536 138** | **1 526 350** |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 21 | 17 838 | 19 370 |
| Uppskjuten skatt | 18 | 4 190 | - |
| Övriga avsättningar | 22 | 9 022 | 19 648 |
| **Summa avsättningar** | | **31 050** | **39 018** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 26 | 1 327 047 | 155 322 |
| Övriga långfristiga skulder | 24 | 42 105 | 50 465 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 369 152** | **205 787** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 26 | 4 307 | 1 078 404 |
| Leverantörsskulder | | 43 865 | 59 286 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 814 | 2 094 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 17 | - |
| Aktuella skatteskulder | | 6 266 | 5 866 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 21 968 | 20 246 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 101 766 | 145 268 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **180 003** | **1 311 164** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 116 343** | **3 082 319** |



Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Förändring av koncernens egna kapital (tkr)

| | Aktie Kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Summa eget kapital huvudägare | Innehav utan bestämman-de inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp vid föregående års ingång 2023-01-01** | 100 | 1 469 357 | **1 469 457** | 22 838 | **1 492 295** |
| Transaktion med minoritet | | - | **-** | 6 750 | **6 750** |
| Årets resultat | | 34 300 | **34 300** | -6 995 | **27 305** |
| **Belopp vid föregående års utgång 2023-12-31** | **100** | **1 503 657** | **1 503 757** | **22 593** | **1 526 350** |
| | | | | | |
| **Belopp vid årets ingång 2024-01-01** | 100 | 1 503 657 | **1 503 757** | 22 593 | **1 526 350** |
| Transaktion med minoritet | | - | **-** | 5 400 | **5 400** |
| Årets resultat | | 13 459 | **13 459** | -9 071 | **4 388** |
| **Belopp vid årets utgång 2024-12-31** | **100** | **1 517 116** | **1 517 216** | **18 922** | **1 536 138** |



Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Koncernens Kassaflödesanalys (tkr)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Löpande verksamheten*** | | |
| Årets resultat | 4 388 | 27 305 |
| | | |
| ***Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 17 999 | 17 713 |
| Realisationsvinster (-) och förluster (+) | -9 817 | - |
| Andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat | -2 224 | 7 472 |
| Avsättningar för pensioner | -1 532 | 2 629 |
| Övriga avsättningar | - | -2 137 |
| Uppskjuten skatt | 6 310 | 3 106 |
| | | |
| ***Förändring av rörelsekapital*** | | |
| Investeringar i omsättningsfastigheter, netto | -547 439 | -691 088 |
| Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager | 2 682 | -76 266 |
| Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar | 279 263 | 556 722 |
| Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder | -54 232 | -131 242 |
| Utbetalda avsättningar | -10 626 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-315 228** | **-285 786** |
| | | |
| ***Investeringsverksamheten*** | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | -1 523 | -1 445 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -2 584 | -44 427 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 515 | - |
| Försäljning av nettotillgångar | 15 281 | - |
| Förvärv av intresseföretag | -6 500 | -4 100 |
| Försäljning av intresseföretag | 1 531 | - |
| Utdelning från intresseföretag | - | 3 850 |
| Förändring långfristiga fordringar | 46 817 | 608 817 |
| Lån till (-) / Amortering från (+) intresseföretag och gemensamt styrda företag | -3 000 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **50 537** | **562 695** |
| | | |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | |
| Förändring av lån från kreditinstitut | 122 466 | -290 766 |
| Tillskott från minoritetsägare | 5 400 | 6 750 |
| Förändring andra långfristiga skulder | -8 360 | 31 950 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **119 506** | **-252 066** |
| | | |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-145 185** | **24 843** |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 294 415 | 269 572 |
| Årets kassaflöde | -145 185 | 24 843 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **149 230** | **294 415** |
| | | |
| **Likvida medel består av:** | | |
| Banktillgodohavanden | 149 230 | 294 415 |
| | **149 230** | **294 415** |
| | | |
| Erhållen ränta | 12 113 | 56 361 |
| Betald ränta | 64 338 | 48 668 |
| Betald skatt | 323 | -5 795 |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bb76483225 17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Moderbolagets Resultaträkning (tkr)

| | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 27 | -16 985 | -26 520 |
| **Rörelseresultat** | 28 | **-16 985** | **-26 520** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | 29 | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -9 140 | - |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 95 348 | 96 545 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -96 856 | -93 287 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-27 633** | **-23 262** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 6 523 | 16 842 |
| Lämnade koncernbidrag | | -64 621 | -29 618 |
| **Resultat före skatt** | | **-85 731** | **-36 038** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 30 | - | - |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-85 731** | **-36 038** |



Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Moderbolagets Balansräkning (tkr)

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 31 | 476 171 | 475 676 |
| Fordringar hos koncernföretag | 32 | 1 176 448 | 930 700 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 652 619** | **1 406 376** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | - | 2 391 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 298 814 | 1 176 981 |
| Övriga fordringar | | 1 | 146 000 |
| | | **1 298 815** | **1 325 372** |
| Kassa och bank | | 139 874 | 278 894 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 438 689** | **1 604 266** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 091 308** | **3 010 642** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 33 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| | | **100** | **100** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserad vinst | | 516 723 | 552 761 |
| Årets resultat | | -85 731 | -36 038 |
| | | **430 992** | **516 723** |
| **Summa eget kapital** | | **431 092** | **516 823** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 34, 36 | 1 175 343 | - |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 175 343** | **-** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 34, 36 | 1 105 | 1 076 700 |
| Leverantörsskulder | | 63 | 63 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 480 509 | 1 411 835 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 35 | 3 196 | 5 221 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 484 873** | **2 493 819** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 091 308** | **3 010 642** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bb7b4b3226 17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Förändring av moderbolagets egna kapital (tkr)

| | Aktie Kapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Belopp vid föregående års ingång 2023-01-01** | 100 | 552 761 | **552 861** |
| Årets resultat | | -36 038 | **-36 038** |
| **Belopp vid föregående års utgång 2023-12-31** | **100** | **516 723** | **516 823** |
| | | | |
| **Belopp vid årets ingång 2024-01-01** | 100 | 516 723 | **516 823** |
| Årets resultat | | -85 731 | **-85 731** |
| **Belopp vid årets utgång 2024-12-31** | **100** | **430 992** | **431 092** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Moderbolagets kassaflödesanalys (tkr)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Löpande verksamheten*** | | |
| Årets resultat | -85 731 | -36 038 |
| | | |
| ***Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 9 140 | - |
| Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag | 58 098 | 12 776 |
| | | |
| ***Förändring av rörelsekapital*** | | |
| Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar | 33 081 | -12 426 |
| Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder | 2 027 | 112 459 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **16 615** | **76 771** |
| | | |
| ***Investeringsverksamheten*** | | |
| Investering i dotterföretag | -9 635 | - |
| Lån till (-) / Amortering från (+) koncernföretag | -245 748 | -324 620 |
| Förändring andra långfristiga fordringar | - | 668 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-255 383** | **343 380** |
| | | |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | |
| Upptagna lån från kreditinstitut | 1 513 000 | 683 000 |
| Amortering av lån från kreditinstitut | -1 413 252 | -998 000 |
| Upptagna lån från koncernföretag | - | 70 530 |
| Amortering av skuld till koncernföretag | - | -144 715 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **99 748** | **-389 185** |
| | | |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-139 020** | **30 966** |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 278 894 | 247 928 |
| Årets kassaflöde | -139 020 | 30 966 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **139 874** | **278 894** |
| | | |
| **Likvida medel består av:** | | |
| Banktillgodohavanden | 139 874 | 278 894 |
| | **139 874** | **278 894** |
| | | |
| Erhållen ränta | 95 348 | 92 292 |
| Betald ränta | 96 856 | 89 034 |
| Betald skatt | - | - |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

## NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

## Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period upp till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

## Intäktsredovisning

Intäkter i entreprenadverksamhet redovisas enligt successiv vinstavräkning, beräkning sker på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till det beräknade arbetet för hela uppdraget. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltnings respektive projektutvecklingsfastigheter. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när tillträde sker.

Granitor ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Föreningarna bedöms utgöra externa kunder till bolaget. Granitor konsoliderar inte dessa bostadsrättsföreningar då bolaget inte anser sig ha bestämmande inflytande över dessa föreningar. Föreningarna har tillträtt sina fastigheter vars byggnad är under produktion och majoriteten av styrelseledamöterna består av externa ledamöter. Avtal som tecknats om produktion för att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet granskas av externa parter inom bostadsrättsområdet i samband med intygsgivning av ekonomisk plan. Övriga avtal som har betydelse för bedömningen, är att Granitor åtar sig att från föreningarna förvärva bostadsrätter som viss tid efter slutbesiktning kvarstår osålda. Granitor åtar sig också, att mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden ansvara för ekonomisk och annan förvaltning samt att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Utifrån samma bedömning redovisas därmed koncernens intäkter hänförliga till bostadsprojekt enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos och i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

## Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varvid anskaffningsvärdet beräknas enligt först-in- först-ut-principen.

## Projektutvecklingsfastigheter

Projektutvecklingsfastigheter redovisas bland varulager och består av mark för framtida exploatering samt färdigutvecklade fastigheter som avses säljas. Pågående arbeten avseende egenutvecklade projekt redovisas under projektutvecklingsfastigheter under uppförande.

## Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Finansiella tillgångar i form av värdepapper redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Långfristiga värdepappersinnehav vars verkliga värde är lägre än det redovisade värdet skrivs ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående. Kortfristiga placeringar värderas löpande till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

## Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen. I den mån fordringar och skulder i utländsk valuta har terminsäkrats omräknas de till terminskurs.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar och verkligt värde. Som huvudmetod vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde har s k kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig eller längre kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas en gång per år till verkligt värde av extern oberoende värderingsman. Under 2024 utfördes värderingarna i slutet av året.

## Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. I gemensamt styrda företag bedrivs verksamheten avtalsmässigt gemensamt av två eller flera parter. Innehav i intresseföretag och innehav i gemensamt styrda företag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretag och gemensamt styrda företag efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde.



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3226b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

## Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella- och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden som skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbete | 5 - 10 år |
| Inventarier | 5 - 10 år |
| Maskiner | 5 - 10 år |
| Förvaltningsfastigheter | 25 - 65 år |

## Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

## Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

## Avsättningar och skulder

Skulder har, om inte annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.

## Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Vid värderingen av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har beslutade förändringar i skattesatser beaktats.

## Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktrationer.

## NOT 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Fastigheterna värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

# ÖVRIGA NOTER

## Koncernen

### NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PÅ VERKSAMHETSGRENAR OCH GEOGRAFISKA MARKNADER

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Entreprenad | - | 129 578 |
| Fastighetsutveckling och hyresintäkter | 383 342 | 1 038 368 |
| **Summa** | **383 342** | **1 167 946** |

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Sverige | 383 342 | 1 167 946 |
| **Summa** | **383 342** | **1 167 946** |

### NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Offentliga bidrag | 144 | 1 699 |
| Övriga intäkter | 457 | 371 |
| **Summa** | **601** | **2 070** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Bolaget som leasetagare** | | |
| Periodens operationella leasingavgifter | 18 639 | 9 788 |
| | | |
| Leasingavgifter förfaller enligt följande | | |
| | | |
| Inom ett år | 19 013 | 8 303 |
| Senare än ett år men inom fem år | 33 141 | 16 440 |
| **Summa** | **52 154** | **24 743** |

Leasingavgifterna avser främst hyra av lokaler och bilar.

| | | |
|---|---|---|
| **Bolaget som leasegivare** | | |
| Periodens intäktsförda variabla leasingavgifter | 67 161 | 56 819 |
| | | |
| Leasingavgifter förfaller enligt följande | | |
| | | |
| Inom ett år | 82 632 | 58 202 |
| Senare än ett år men inom fem år | 222 007 | 120 481 |
| Senare än fem år | 129 744 | 114 325 |
| **Summa** | **434 383** | **293 008** |

Bolag inom koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler.

## NOT 6 REVISIONSARVODEN

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Forvis Mazars AB*** | | |
| Revisionsuppdraget | 1 898 | 1 803 |
| Skatterådgivning | 205 | 210 |
| **Summa** | **2 103** | **2 013** |

## NOT 7 PERSONAL

***Medeltal anställda***

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Anställda** | **Varav män** | **Anställda** | **Varav män** |
| Sverige | 64 | 53% | 94 | 56% |
| **Summa** | **64** | **53%** | **94** | **56%** |

***Företagsledning och styrelse - könsfördelning***

| | Styrelse | | VD o Ftgledning | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Män | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Kvinnor | 1 | 1 | 4 | 4 |
| **Summa** | **5** | **5** | **9** | **9** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

***Löner och ersättningar***

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Styrelse och VD** | **Övriga anställda** | **Styrelse och VD** | **Övriga anställda** |
| Löner och ersättningar | 4 907 | 42 368 | 7 224 | 65 805 |
| Varav tantiem | - | - | 2 393 | 772 |

***Sociala avgifter***

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Pensions-kostnader** | **Övriga kostnader** | **Pensions-kostnader** | **Övriga kostnader** |
| Styrelse och VD | 3 117 | 1 631 | 2 500 | 2 687 |
| Övriga anställda | 10 521 | 13 725 | 21 103 | 21 386 |
| **Summa** | **13 638** | **15 356** | **23 603** | **24 073** |

## NOT 8 FINANSIELLA POSTER

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| ***Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*** | | |
| Övriga ränteintäkter | 12 113 | 56 361 |
| Övriga finansiella intäkter | 11 | - |
| **Summa** | **12 124** | **56 361** |
| ***Räntekostnader och liknande resultatposter*** | | |
| Övriga räntekostnader | -53 415 | -75 252 |
| Övriga finansiella kostnader | - | -519 |
| **Summa** | **-53 415** | **-75 771** |

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -751 | -562 |
| Uppskjuten skatt | -6 310 | -3 106 |
| **Summa** | **-7 061** | **-3 668** |

***Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter***

| | | |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 11 449 | 30 973 |
| Teoretisk skatt, 20,6% | -2 357 | -6 380 |
| Permanenta skillnader | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -25 066 | -19 517 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 43 466 | 33 017 |
| Utnyttjat underskottsavdrag | - | 650 |
| Ej aktivering av årets underskott | -23 040 | -10 015 |
| Justeringar tidigare år | -64 | -1 423 |
| **Summa** | **-7 061** | **-3 668** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETE

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | 6 771 | 5 326 |
| Årets investeringar | 1 523 | 1 445 |
| **Summa** | **8 294** | **6 771** |
| | | |
| ***Ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | | |
| Vid årets början | -1 920 | -710 |
| Årets avskrivningar | -1 422 | -1 210 |
| **Summa** | **-3 342** | **-1 920** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **4 952** | **4 851** |

## NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | 854 571 | 796 203 |
| Årets investeringar | 56 | - |
| Årets omföring från pågående nyanläggning | 666 | 58 368 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | -37 882 | - |
| **Summa** | **817 411** | **854 571** |
| | | |
| ***Ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | | |
| Vid årets början | -111 341 | -95 734 |
| Årets avskrivningar | -15 197 | -15 607 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | 3 919 | - |
| **Summa** | **-122 619** | **-111 341** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **694 792** | **743 230** |
| | | |
| Enligt den värdering som utfördes i februari 2025 av extern oberoende part, med värdetidpunkt 241231, utgjorde koncernens fastighetsvärde | 850 500 | 930 500 |
| | | |
| Skillnad jmf redovisat värde | 155 708 | 187 270 |

Under året har ränta aktiverats med 0 (1 131) kkr.



Transaktion 09222115bbb7b4b3226147 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | 26 395 | 17 260 |
| Årets investeringar | 2 131 | 83 |
| Årets omföring från pågående nyanläggning | - | 9 052 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | -83 | - |
| **Summa** | **28 443** | **26 395** |
| | | |
| ***Ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | | |
| Vid årets början | -9 885 | -8 989 |
| Årets avskrivningar | -1 380 | -896 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | 25 | - |
| **Summa** | **-11 240** | **-9 885** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **17 203** | **16 510** |

## NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | 1 051 | 24 127 |
| Årets investeringar | 400 | 44 344 |
| Årets omföring från pågående nyanläggning | -669 | -67 420 |
| **Summa** | **782** | **1 051** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **782** | **1 051** |

## NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

| ***Redovisat enligt kapitalandelsmetoden*** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Ingående balans | 17 034 | 24 256 |
| Årets investeringar | 6 500 | 4 100 |
| Årets försäljningar | -1 531 | - |
| Årets utdelning | - | -3 850 |
| Årets resultatandelar | 2 224 | -7 472 |
| **Utgående balans** | **24 227** | **17 034** |

| ***Specifikation av utgående balans*** | **Redovisat värde** | **Kapitalandel** | **Org.Nr** | **Säte** |
|---|---|---|---|---|
| Holding i Västerparken AB | 23 077 | 50,0% | 556975-1695 | Stockholm |
| Bergaliden utvecklingsbolag i Helsingborg AB | 15 | 25,0% | 559434-7105 | Helsingborg |
| Serneke Granitor Holding AB | 1 135 | 50,0% | 559157-8876 | Göteborg |
| **Summa** | **24 227** | | | |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115ddb7e4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 4 075 | 3 575 |
| Årets utlåning | 3 000 | 500 |
| **Redovisat värde** | **7 075** | **4 075** |

## NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 3 000 | 3 000 |
| **Summa** | **3 000** | **3 000** |

## NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 75 576 | 830 893 |
| Årets utlåning | - | 55 000 |
| Årets omklassificering | - | -146 000 |
| Årets återbetalning | -46 817 | -664 317 |
| **Redovisat värde** | **28 759** | **75 576** |

## NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Uppskjuten skattefordran** | | |
| Vid årets början | 1 747 | 4 853 |
| Årets kostnad (-) / intäkt (+) | -6 310 | -3 106 |
| Omfört fordran / skuld | 4 563 | - |
| **Redovisat värde** | **-** | **1 747** |
| | | |
| **Temporära skillnader återfinns i följande poster** | | |
| Skattemässiga underskottsavdrag | - | 1 998 |
| Övriga avsättningar | - | 6 877 |
| Kortfristiga fordringar | - | 27 |
| ***Avgår skulder*** | | |
| Förvaltningsfastigheter | - | -7 155 |
| **Redovisat värde** | **-** | **1 747** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Uppskjuten skatteskuld** | | |
| Omfört fordran / skuld | 4 563 | - |
| Årets sålda företag | -373 | - |
| **Redovisat värde** | **4 190** | **-** |
| **Temporära skillnader återfinns i följande poster** | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 398 | - |
| Omsättningsfastigheter | 2 694 | - |
| ***Avgår fordringar*** | | |
| Skattemässiga underskottsavdrag | -2 080 | - |
| Omsättningsfastigheter | -1 212 | - |
| Pensionsavsättningar | -4 341 | - |
| Övriga avsättningar | -1 188 | - |
| Kortfristiga fordringar | -81 | - |
| **Redovisat värde** | **4 190** | **-** |

Den uppskjutna skattefordran som avser underskottsavdrag uppgår till 2 080 kkr (1 998 kkr). Samtliga underskottsavdrag uppgår till 337 856 kkr och löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 10 097 kkr (9 699 kkr) värderats.

## NOT 19 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter | - | 151 362 |
| Fakturerade intäkter | - | -128 304 |
| **Upparbetad ej fakturerad intäkt** | **-** | **23 058** |

## NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Upplupna intäkter | 11 918 | 728 |
| Förutbetalda hyror | 4 309 | 3 444 |
| Förutbetalda försäkringar | 1 315 | 509 |
| Övriga förutbetalda poster | 4 718 | 5 690 |
| Övriga upplupna poster | - | 1 762 |
| **Summa** | **22 260** | **12 133** |

## NOT 21 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 19 370 | 16 741 |
| Årets avsättning | 727 | 2 629 |
| Årets återförda avsättning | -2 259 | - |
| **Vid årets slut** | **17 838** | **19 370** |



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb76453225617 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 19 648 | 21 785 |
| Årets avsättning | - | 2 336 |
| Årets utbetalning | -10 626 | -4 473 |
| **Vid årets slut** | **9 022** | **19 648** |

Övriga avsättningar avser till största del garantiåtaganden för kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på en procentuell andel av projektens omsättning och belastar projekten vid avslut. Framtida betalningar nuvärdesberäknas ej, då tidsaspekten för när betalning erläggs inte bedöms vara väsentlig.

## NOT 23 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen | 1 188 151 | 6 828 |
| Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen | 138 896 | 148 494 |
| **Summa** | **1 327 047** | **155 322** |
| | | |
| Långfristig del | 1 327 047 | 155 322 |
| Kortfristig del | 4 307 | 1 078 404 |
| **Summa** | **1 331 354** | **1 233 726** |

## NOT 24 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen | 9 582 | 18 215 |
| Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen | 32 523 | 32 250 |
| **Summa** | **42 105** | **50 465** |

## NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Löner och sociala avgifter | 12 463 | 25 868 |
| Räntekostnader | 21 246 | 32 169 |
| Förutbetalda intäkter | 11 887 | 8 045 |
| Projektkostnader | 43 124 | - |
| Övriga upplupna poster | 13 046 | 79 186 |
| **Summa** | **101 766** | **145 268** |



Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut** | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 392 795 | 1 190 750 |
| Nettotillgångar i dotterföretag | 104 636 | - |
| Andra långfristiga fordringar | - | 146 000 |
| **Summa** | **1 497 431** | **1 336 750** |
| | | |
| **Ställda säkerheter för övriga skulder och avsättningar** | | |
| Andra långfristiga fordringar | 17 838 | 19 370 |
| **Summa** | **17 838** | **19 370** |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Borgensåtaganden för intresseföretag | 135 000 | 125 000 |
| Övriga borgensförbindelser | 75 000 | 1 300 |

# Moderbolaget

## NOT 27 REVISIONSARVODEN

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Forvis Mazars AB*** | | |
| Revisionsuppdraget | 379 | 358 |
| Skatterådgivning | 180 | - |
| **Summa** | **559** | **358** |

## NOT 28 PERSONAL

***Företagsledning och styrelse - könsfördelning***

| | Styrelse | | VD o Ftgledning | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Män | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Kvinnor | 1 | 1 | 4 | 4 |
| **Summa** | **5** | **5** | **9** | **9** |

Inga anställda i moderbolaget



Transaktion 09222115bb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 29 FINANSIELLA POSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Resultat från andelar i koncernföretag*** | | |
| Nedskrivning | -9 140 | - |
| **Summa** | **-9 140** | **-** |
| ***Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*** | | |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 85 340 | 54 122 |
| Övriga ränteintäkter | 10 008 | 42 423 |
| **Summa** | **95 348** | **96 545** |
| ***Räntekostnader och liknande resultatposter*** | | |
| Räntekostnader till koncernföretag | -30 837 | -5 016 |
| Övriga räntekostnader | -66 019 | -88 271 |
| **Summa** | **-96 856** | **-93 287** |

## NOT 30 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | - | - |
| Uppskjuten skatt | - | - |
| **Summa** | **-** | **-** |
| ***Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter*** | | |
| Resultat före skatt | -85 731 | -36 038 |
| Teoretisk skatt, 20,6% | 17 661 | 7 424 |
| Permanenta skillnader | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -2 194 | - |
| Ej aktivering av årets underskott | -15 467 | -7 424 |
| **Summa** | **-** | **-** |

Moderbolagets underskottsavdrag uppgår till 274 989 kkr (199 907 kkr) och har värderats till 0 kkr.



Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 31 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 475 676 | 475 676 |
| Årets investeringar (inkl. aktieägartillskott) | 9 635 | - |
| Nedskrivning | -9 140 | - |
| **Belopp vid årets utgång** | **476 171** | **475 676** |

| ***Specifikation av utgående balans*** | **Bokfört värde 2024** | **Bokfört värde 2023** |
|---|---|---|
| Granitor Property Development | 316 058 | 316 058 |
| Granitor Projects AB | 35 582 | 35 582 |
| Lyckos Concepts AB | 545 | 50 |
| Granitor Concepts AB | 787 | 787 |
| Granitor Real Estate AB | 123 199 | 123 199 |
| **Summa** | **476 171** | **475 676** |

| | **Org.Nr** | **Säte** | **Kapital-/röst-andel** | **Antal aktier** |
|---|---|---|---|---|
| Granitor Property Development | 556620-6883 | Stockholm | 100,0% | 250 000 |
| Granitor Projects AB | 556615-2491 | Stockholm | 100,0% | 1 020 |
| Lyckos Concepts AB | 559323-1813 | Stockholm | 100,0% | 50 000 |
| Granitor Concepts AB | 559028-1357 | Stockholm | 100,0% | 50 000 |
| Granitor Real Estate AB | 556825-7074 | Stockholm | 100,0% | 1 000 |

## NOT 32 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets ingång | 930 700 | 606 080 |
| Årets utlåning | 437 000 | 372 000 |
| Årets återbetalning | -191 252 | -47 380 |
| **Redovisat värde** | **1 176 448** | **930 700** |

## NOT 33 EGET KAPITAL

***Till bolagsstämmans förfogande står följande medel (kr)***

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 516 722 938 |
| Årets resultat | -85 731 085 |
| **Summa** | **430 991 853** |

***Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:***

| | |
|---|---|
| I ny räkning överföres | 430 991 853 |
| **Summa** | **430 991 853** |

Antalet aktier uppgår till 1000 stycken med ett kvotvärde om 100 kr



granitor TOGETHER TO GET THERE

Transaktion 09222115bbb7b4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

## NOT 34 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen | 1 175 343 | - |
| Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen | - | - |
| **Summa** | **1 175 343** | **-** |
| | | |
| Långfristig del | 1 175 343 | - |
| Kortfristig del | 1 105 | 1 076 700 |
| **Summa** | **1 176 448** | **1 076 700** |

## NOT 35 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna poster | 3 196 | 5 221 |
| **Summa** | **3 196** | **5 221** |

## NOT 36 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut** | | |
| Fordran koncernföretag | 1 176 448 | 930 700 |
| Andra långfristiga fordringar | - | 146 000 |
| **Summa** | **1 176 448** | **1 076 700** |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Borgensförbindelser för koncernföretag | 154 906 | 180 236 |
| Borgensförbindelser för intressebolag | 135 000 | 126 300 |
| Övriga borgensförbindelser | 75 000 | - |
| **Summa** | **364 906** | **306 536** |

## NOT 37 KONCERNUPPGIFTER

Granitor Properties AB är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties Holding AB 559323-1805. Övergripande koncernredovisning upprättas av Granitor Holding AB 559138-8912 med säte i Stockholm.



Transaktion 09222115bbb7e4b3225b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

Granitor Properties AB org nr 556752-7196

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Styrelseordförande

Peter Syrén
Verkställande direktör

David Sundin

Lisa Dominguez Flodin

Roger Wikström

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115bbb7b4b3226147 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, LDF, RW, RÖ1, RÖ2

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Granitor Properties AB
Org. nr 556752-7196

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Granitor Properties AB för år 2024, som ingår från sid 6 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### *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 moderbolaget och koncernen 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.

### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen, och återfinns före sid 6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar


Transaktion 09222115bbb7b4b322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granitor Properties AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115bbb76d8c322b17 Signerat MS, PS, MO1, MO2, DS, IDF, RW, RÖ1, RÖ2

# Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

## Dokument

ÅR 2024 - Granitor Properties AB
Huvuddokument
37 sidor
*Startades 2025-04-28 11:18:30 CEST (+0200) av Thea Norräng (TN)*
*Färdigställt 2025-04-29 10:47:10 CEST (+0200)*

## Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
*thea.norrang@granitor.se*
+46762936374

## Signerare

Magnus Skiöld (MS)
*Personnummer 6309201959*
*magnus.skiold@granitor.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Lars Erik Skiöld"*
*Signerade 2025-04-28 11:51:35 CEST (+0200)*

Peter Syrén (PS)
*Personnummer 7308204192*
*peter.syren@granitor.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETER SYRÉN"*
*Signerade 2025-04-28 13:58:06 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Michael Olsson (MO1)
*Personnummer 197403285138*
*michael.olsson@mazars.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"*
*Signerade 2025-04-29 09:03:21 CEST (+0200)*

Michael Olsson (MO2)
*Personnummer 197403285138*
*michael.olsson@mazars.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL OLSSON"*
*Signerade 2025-04-29 09:04:54 CEST (+0200)*

David Sundin (DS)
*Personnummer 7906141416*
*david.sundin@granitor.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Håkan Sundin"*
*Signerade 2025-04-28 11:29:19 CEST (+0200)*

Lisa Dominguez Flodin (LDF)
*Personnummer 197204128206*
*lisa.dominguez-flodin@granitor.se*

BankID

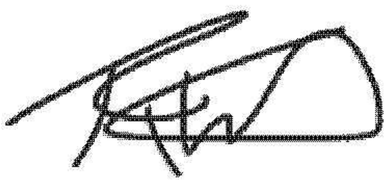
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Camilla Dominguez Flodin"*
*Signerade 2025-04-28 13:01:02 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Roger Wikström (RW)
*Personnummer 196511056654*
*roger.wikstrom@granitor.se*

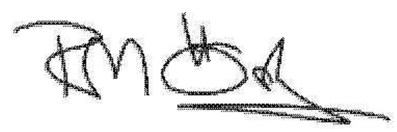




*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Roger Wikström"*
*Signerade 2025-04-28 11:26:40 CEST (+0200)*

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
*Personnummer 6309033980*
*rose-marie.ostberg@mazars.se*

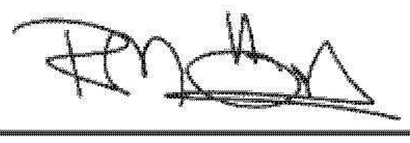




*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"*
*Signerade 2025-04-29 08:04:59 CEST (+0200)*

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
*Personnummer 196309033980*
*rose-marie.ostberg@mazars.se*





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROS-MARIE ÖSTBERG"*
*Signerade 2025-04-29 10:47:10 CEST (+0200)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557545322517

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify