

ÅRSREDOVISNING

för

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

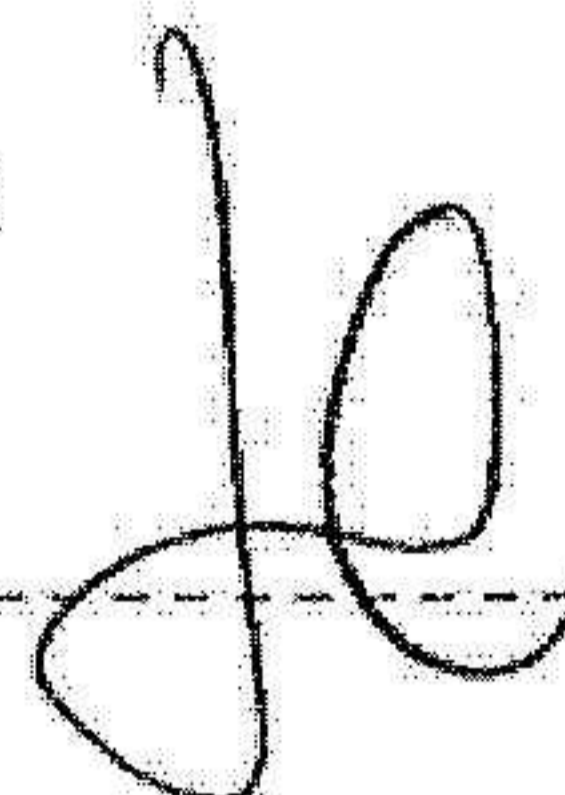
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Grafnäs Hyresrätt AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 9 juni 2022.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-10

Louise Eklund



ÅRSREDOVISNING

för

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8



Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018
Res. efter finansiella poster	-6 553 258	-2 516 180	-130 570	-14 722
Soliditet (%)	0,02	0,05	1,41	1,08

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Den pågående pandemin Covid 19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Bolagets effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för bolaget.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	2 516 180	-2 516 180	0
Erhållna aktieägartillskott			6 553 258		6 553 258
Resultatdisp. enl. beslut av Årsstämma:					
Årets förlust			-2 516 180	2 516 180	0
				-6 553 258	-6 553 258
Belopp vid årets utgång	50 000	0	6 553 258	-6 553 258	0

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst

6 553 258

årets förlust

-6 553 258

0

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

0

0

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

RESULTATRÄKNING

2022071141602

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		<u>-3 399 305</u>	<u>-1 733 414</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-3 399 305</u>	<u>-1 733 414</u>
Rörelseresultat		-3 399 305	-1 733 414
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 153 953</u>	<u>-782 766</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 153 953</u>	<u>-782 766</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 553 258	-2 516 180
Årets resultat		<u>-6 553 258</u>	<u>-2 516 180</u>

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Pågående arbeten**

Pågående arbeten för annans räkning

Summa varulager m.m.**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2021-12-31

2020-12-31

2

178 344 791

90 773 453

178 344 791

90 773 453

178 344 791

90 773 453

3

9 141 739

593 375

9 141 739

593 375

1 328 532

5 073 589

368 438

368 438

1 696 970

5 442 027

24 500 639

762 714

24 500 639

762 714

35 339 348

6 798 116

213 684 139

97 571 569

2022071141603

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 553 258

2 516 180

Årets resultat

-6 553 258

-2 516 180

Summa fritt eget kapital

0

0

Summa eget kapital

50 000

50 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8 125

0

Skulder till koncernföretag

39 591 045

38 944 503

Aktuell skatteskuld

376 772

248 640

Övriga skulder

171 580 752

57 472 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 077 445

855 786

Summa kortfristiga skulder

213 634 139

97 521 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

213 684 139

97 571 569

2022071141604

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.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar tillämpas ej på materiella anläggningstillgångar då dessa avser upparbetade kostnader i exploateringsprojekt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till balansräkningen**

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	90 773 453	3 592 548
Inköp	87 571 338	87 180 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 344 791	90 773 453
Utgående redovisat värde	178 344 791	90 773 453
Redovisat värde byggnader	178 344 791	90 773 453
	178 344 791	90 773 453

Not 3 Pågående arbeten för annans räkning	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kostnader Svenska Nyttobostäder	9 141 739	593 375

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	190 000 000	190 000 000

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin och osäkerheten kring dess slutliga effekter kvarstår, likaså styrelsens arbete med att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärdshandling för att begränsa misstänkta effekter på bolaget och dess verksamhet. Inga väsentliga följd effekter har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Det pågående kriget i Ukraina och dess slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten kommer vara svåra att bedöma. Det kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde som vi har kunnat förutspå.

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

NOTER

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Grafnäs Holding AB, org.nr. 559170-7830, säte Stockholm.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, med säte i Stockholm.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2022071141606

Grafnäs Hyresrätt AB

Org.nr. 559073-2334

Stockholm

2022071141607

Joakim Alm
Styrelseledamot
Ordförande

Louise Eklund
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469699528

2022071141608

Dokument

Grafnäs Hyresrätt AB 2021 ÅR
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-05-20 09:27:50 CEST (+0200) av ALM
Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2022-05-24 20:29:45 CEST (+0200)

Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)
Alm Equity Management AB
ekonomi@almequity.se

Signerande parter

Joakim Alm (JA)
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se



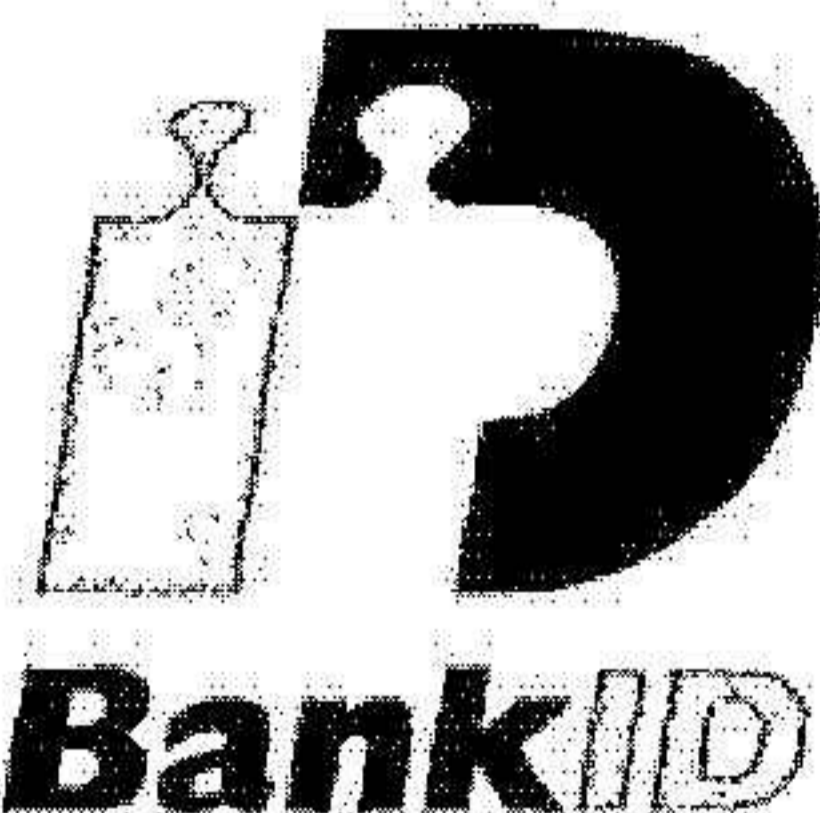
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ALM"
Signerade 2022-05-20 16:03:54 CEST (+0200)

Louise Eklund (LE)
Personnummer 800125-0409
louise.eklund@alm-smaa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Louise Eklund"
Signerade 2022-05-20 13:12:04 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)
Personnummer 771005-8954
john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN SJÖLUND"
Signerade 2022-05-20 11:22:50 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA
BRANDT"
Signerade 2022-05-24 20:29:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557469699528

2022071141609

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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Grafnäs Hyresrätt AB, org.nr 559073-2334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Grafnäs Hyresrätt AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grafnäs Hyresrätt ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Grafnäs Hyresrätt AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



2022071141611

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Grafnäs Hyresrätt AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter 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 Grafnäs Hyresrätt AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2022071141612

IDA BRANDT

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19831101xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-24 17:32:30 UTC



Penneo dokumenttryckel: 6FZL7-5AM05-SJAGN-6KADA-OKQW7-L658Z

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>