

Årsredovisning för  
**Grafnäs Hyresrätt AB**  
559073-2334

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	11

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Grafnäs Hyresrätt AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-18



Carolina Karlström  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Grafnäs Hyresrätt AB**

559073-2334

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Grafnäs Hyresrätt AB, org.nr 559073-2334, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förändringar i ägarstrukturen skett där bolaget har fått ett nytt huvudkoncernmoderbolag, Bridge SNB Co Holding AB, org.nr 559489-7000. Bakgrunden till förändringen är att det tidigare huvudkoncernmoderbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 under året avnoterades från Nasdaq First North och fusionerades in i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650 (ALM Equity). I samband med det tecknade ALM Equity ett avtal med Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp (Aermont) om att bilda ett gemensamt bolag för portföljen av tillgångar som fusionerats in från Svenska Nyttobostäder AB (publ). Samtliga tillgångar från fusionen har därefter strukturerats under Bridge SNB Co Holding AB som per årsskiftet ägs till 60 procent av ett dotterbolag till Aermont och 40 procent av ALM Equity.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till SNB Häggvik 9 Fastighets 2 AB, Org. nr 556229-3038, säte i Stockholm.

## Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

### Finansiell risk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av upplåning med rörlig ränta (Stibor 3M). Bolaget är således exponerat gentemot räntekostnader. Ränteförändringar kan leda till förändringar i kassaflöden och bolagets resultat.

Bolaget avser refinansiera nuvarande kortfristigt banklån med samma långivare vid lånets förfallodag.

### Operationell risk

Den främsta operationella risken är risken för vakanser. I dagsläget är vakansgraden låg.

### Strategisk risk

Bolaget bedömer sig vara väl positionerad på marknaden och bedömer de strategiska riskerna som låga.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning, tkr	18 429 656	16 506 036	1 641 216	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 216 163	-10 017 339	-12 296 248	-6 553 258
Soliditet %	2,00	4,90	0,30	0,02

Definition av nyckeltal, se noter.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	-	10 203 752	3 262 043	13 515 795
Omföring av föreg års resultat			3 262 043	-3 262 043	-
Årets resultat				-8 216 163	-8 216 163
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>13 465 795</b>	<b>-8 216 163</b>	<b>5 299 632</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	13 465 795
Årets resultat	-8 216 163
<b>Totalt</b>	<b>5 249 632</b>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	5 249 632
<b>Summa</b>	<b>5 249 632</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	18 429 656	16 506 036
Övriga rörelseintäkter	2	-	92 330
		<u>18 429 656</u>	<u>16 598 366</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 051 941	-5 465 698
Övriga externa kostnader		-454 423	-529 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-7 185 001	-7 369 038
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 738 291</u>	<u>3 234 279</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 097	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 955 551	-13 252 827
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-8 216 163</u>	<u>-10 017 339</u>
Bokslutsdispositioner		-	13 279 382
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-8 216 163</u>	<u>3 262 043</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-8 216 163</u>	<u>3 262 043</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	225 349 191	235 305 607
Inventarier, verktyg och installationer	9	542 052	648 231
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	106 791
		<u>225 891 243</u>	<u>236 060 629</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>225 891 243</u>	<u>236 060 629</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		302 264	283 684
Fordringar hos koncernföretag		38 864 270	40 664 270
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	107 809
Aktuell skattefordran		378 450	-
Övriga fordringar		12 198	250 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	639 540	408 757
		<u>40 196 722</u>	<u>41 714 924</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 377 339</u>	<u>195 352</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>42 574 061</u>	<u>41 910 276</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>268 465 304</u>	<u>277 970 905</u>

ank=20250626;2025062715526



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 465 795	10 203 752
Årets resultat		-8 216 163	3 262 043
		5 249 632	13 465 795
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 299 632</b>	<b>13 515 795</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,14	258 000 000	258 000 000
Leverantörsskulder		3 247 655	668 833
Skulder till koncernföretag		136 612	696 354
Skatteskulder		-	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 781 405	5 050 923
		263 165 672	264 455 110
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 465 304</b>	<b>277 970 905</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

##### **Fordringar**

Fordringarna 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**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

##### **Byggnader**

<i>Komponenter</i>	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Stomme	80	1,25
Fasad	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Fönster	25	4,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00
Inom lägenhet (kök, badrum m.m)	15	6,67

##### **Inventarier, verktyg och installationer**

	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Inventarier	5	20,00

## Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyror	18 429 656	16 506 036
Elstöd	-	9 173
Försäkringsersättning	-	83 157
<b>Summa</b>	<b>18 429 656</b>	<b>16 598 366</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arrende/tomträttsavgäld	1 473 752	1 473 752
Samfällighetsavgift	247 678	267 006
Fastighetsskötsel och förvaltning	317 251	474 356
Elkostnader	957 140	941 662
Vatten och avlopp	214 836	161 164
Avfall och renhållning	282 547	201 657
Städning	250 838	282 884
Reparationer	693 969	455 004
Övriga löpande kostnader	498 476	621 294
Försäkring	43 455	66 220
Fastighetsskatt	71 999	468 000
<b>Summa driftkostnader i bolaget</b>	<b>5 051 941</b>	<b>5 412 999</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ingen anställd personal.

## Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-6 972 031	-7 177 426
Inventarier, verktyg och installationer	-212 970	-191 612
<b>Totalt</b>	<b>-7 185 001</b>	<b>-7 369 038</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 097	1 209
<b>Summa</b>	<b>1 097</b>	<b>1 209</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-13 955 551	-13 252 827
<b>Summa</b>	<b>-13 955 551</b>	<b>-13 252 827</b>

## Not 8 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	244 276 255	244 276 255
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-2 984 384	-
Vid årets slut	241 291 871	244 276 255
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 970 649	-1 793 223
-Årets avskrivning	-6 972 031	-7 177 426
Vid årets slut	-15 942 680	-8 970 649
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>225 349 191</b>	<b>235 305 606</b>
<b>Fördelat enligt</b>		
Bokfört värde byggnader	225 349 191	235 305 606
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>225 349 191</b>	<b>235 305 606</b>
Taxeringsvärden byggnader	196 200 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
<b>Totalt</b>	<b>233 200 000</b>	<b>93 000 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	905 555	722 875
-Nyanskaffningar	108 863	261 543
-Omklassificeringar	106 791	-
Vid årets slut	1 121 209	984 418
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-366 187	-144 575
-Årets avskrivning	-212 970	-191 612
Vid årets slut	-579 157	-336 187
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>542 052</b>	<b>648 231</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	106 791	-
Omklassificeringar	-106 791	-
Investeringar	-	106 791
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>106 791</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	90 000	-
Förutbetalt arrende/tomträttsavgäld	368 438	408 757
Övriga poster	181 102	-
<b>Totalt</b>	<b>639 540</b>	<b>408 757</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	258 000 000	258 000 000

### Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2024-12-31
SBAB Bank AB	4,73%	rörligt 3 månader	258 000 000
<b>Totalt</b>			<b>258 000 000</b>

### Lånens förfallostruktur inom 1 år från balansdagen

258 000 000
<b>258 000 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	1 472 340	1 374 805
Projektrelaterade kostnader	-	3 621 118
Övriga interimsskulder	309 065	55 000
	<b>1 781 405</b>	<b>5 050 923</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar *	258 000 000	258 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>258 000 000</b>	<b>258 000 000</b>

\* Uttagna pantbrev i fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24, Nacka.

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Not 16 Koncernuppgifter

Bolaget är ett dotterföretag till SNB Häggvik 9 Fastighets 2 AB, Org. nr 556229-3038, säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av Bridge SNBCo Holding AB, Org.nr 559489-7000, säte i Stockholm.



## Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Joakim Alm  
Styrelseordförande

Carolina Karlström  
Styrelseledamot

John Sjölund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557547354889

## Dokument

1496 Grafnäs Hyresrätt AB 559073-2334 ÅR 2024  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2025-05-21 11:59:47 CEST (+0200) av ALM  
Equity Ekonomi (AEE)  
Färdigställt 2025-06-11 12:49:42 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM ALM"  
Signerade 2025-05-30 21:27:29 CEST (+0200)

Carolina Karlström (CK)  
Personnummer 860426-2561  
carolina.karlstrom@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAROLINA IDA JOANNA KARLSTRÖM"  
Signerade 2025-05-26 13:07:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN SJÖLUND"  
Signerade 2025-05-27 10:20:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA  
BRANDT"  
Signerade 2025-06-11 12:49:42 CEST (+0200)



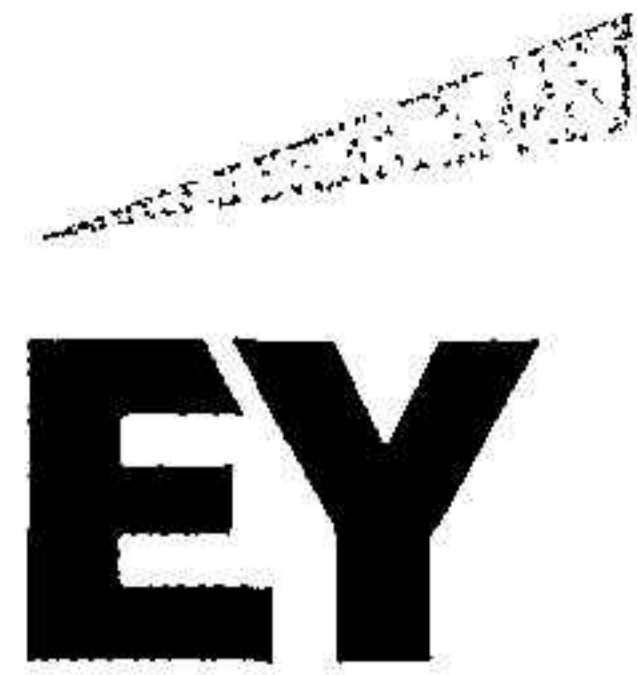
# Verifikat

Transaktion 09222115557547354889

Detta verifikat är utfärdat 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>

ank=20250626;2025062715530





## 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 räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grafnäs Hyresrätt AB finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Grafnäs Hyresrätt AB enligt god revisorsred 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 den 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 revisionsred 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.



## 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 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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 det datum 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."

## IDA BRANDT

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-11 10:38:27 UTC



ank=20250626;2025062715532

Penneo dokumentnyckel: WZ5V5-VH1GG-UJ5OR-NAVD2-CHIQB-LMDLB

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.