

Årsredovisning

för

Granit Bostad Beritsholm AB

556529-2215

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Beritsholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 maj 2024


Jonas Berg

Årsredovisning
för
Granit Bostad Beritsholm AB
556529-2215
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Beritsholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget bildas 1996. Per årets utgång har bolaget inga anställda och det innehar fastigheterna Astrid 1, Örehus 1 samt Örehus 3. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Granit Bostad Malmö 5 AB, med organisationsnummer 559395-2350, fusionerats med företaget.

Bolaget har mottagit ett aktieägartillskott om 48 Mkr från Granit Bostad 5 AB (orgnr 559381-9708) och har även amorterat 41,1 Mkr av sina lån.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Rosendal AB strävar även efter att bidra till en positiv utveckling i och omkring de bostadsområden där man äger fastigheter. Bolaget ser med tillförsikt på den framtida utvecklingen för att möta utmaningen att kombinera en långsiktig hållbarhet med en trivsamt boendemiljö med en ekologisk, social och ekonomisk aspekt.

Fortsatt höga räntekostnader och fortsatt hög inflation med följd i bland annat höga energi- och byggpriser gör att 2023 har varit ett utmanande år för fastighetsbranschen och för samhället i stort. Bolaget ingår i Granit Bostad-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare och tillgång till finansiering.

Bolaget avser fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	44 316	41 934	40 941	40 056	39 549
Drifnetto	17 953	12 009	14 484	13 559	12 856
Soliditet (%)	17,7	22,9	34,5	34,8	35,2
Balansomslutning	959 244	164 262	196 152	197 512	197 610

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 000	33 523	20	1 799	-11 540	37 802
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-11 540	11 540	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 635		1 635		0
Effekt av fusion				-52 008		-52 008
Erhållna aktieägartillskott				48 000		48 000
Årets resultat					-18 232	-18 232
Belopp vid årets utgång	14 000	31 888	20	-12 114	-18 232	15 562

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

fri överkursfond	-52 007 554
balanserad vinst	39 894 425
årets förlust	-18 232 441
	-30 345 570

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-30 345 570
	-30 345 570

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	5	44 316	41 934
Övriga rörelseintäkter	6	450	23
		44 766	41 957
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-17 158	-10 470
Underhållskostnader		-6 629	-14 594
Administration		-2 434	-3 279
Fastighetsskatt		-592	-562
Personalkostnader		0	-1 043
		-26 813	-29 948
Driftnetto	7	17 953	12 009
Avskrivningar	12, 13	-7 613	-4 111
Rörelseresultat		10 340	7 898
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	142	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 893	-1 971
		-20 751	-1 964
Resultat efter finansiella poster		-10 411	5 934
Bokslutsdispositioner	10	-6 951	-1 760
Resultat före skatt		-17 362	4 174
Skatt på årets resultat	11	-870	-15 714
Årets resultat		-18 232	-11 540

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 15	951 220	152 119
Byggnadsinventarier	13	65	156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	5 008	0
		956 293	152 275
Summa anläggningstillgångar		956 293	152 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	16	10	3
Fordringar hos koncernföretag		166	0
Aktuella skattefordringar		2 138	1 017
Övriga fordringar		23	2 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	614	733
		2 951	4 017
<i>Kassa och bank</i>		0	7 969
Summa omsättningstillgångar		2 951	11 986
SUMMA TILLGÅNGAR		959 244	164 261

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		14 000	14 000
Uppskrivningsfond	19	31 888	33 523
Reservfond		20	20
		45 908	47 543
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		-52 008	0
Balanserad vinst eller förlust		39 894	1 799
Årets resultat		-18 232	-11 540
		-30 346	-9 741
Summa eget kapital		15 562	37 802
 Obeskattade reserver		1 760	1 760
 Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	14 527	14 621
Summa avsättningar		14 527	14 621
 Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		408 366	101 116
Summa långfristiga skulder		408 366	101 116
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 251	4 116
Skulder till koncernföretag		507 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 603	4 846
Summa kortfristiga skulder		519 029	8 962
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		959 244	164 261

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	14 000	35 177	9 922	8 644	67 743
Disposition enligt beslut av årsstämma			8 644	-8 644	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 634	1 634		0
Utdelning			-18 400		-18 400
Årets totalresultat				-11 540	-11 540
Utgående eget kapital 2022-12-31	14 000	33 543	1 799	-11 540	37 802
Disposition enligt beslut av årsstämma			-11 540	11 540	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 635	1 635		0
Aktieägartillskott			48 000		48 000
Effekt av fusion			-52 008		-52 008
Årets resultat				-18 232	-18 232
Summa totalresultat		-1 635	-13 912	-6 692	-22 240
Utgående eget kapital 2023-12-31	14 000	31 908	-12 113	-18 232	15 562

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-10 411

5 934

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

25

9 424

4 111

Betald skatt

-2 088

-2 427

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-3 075

7 618

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

4 627

4 071

Förändring av kortfristiga skulder

37 469

9 799

Kassaflöde från den löpande verksamheten

39 021

21 488

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 874

-8 976

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 874

-8 976

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

101 116

Amortering av lån

-41 116

-117 036

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-41 116

-15 920

Årets kassaflöde

-7 969

-3 408

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 969

11 377

Likvida medel vid årets slut

0

7 969

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Beritsholm AB, org. nr 556529-2215, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 5 AB, org. nr 559381-9708, med säte i Stockholm som i sin tur ägs av Granit Bostad AB, org.nr 559300-4913. Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2023). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag i en koncern där Granit Bostad AB, org. nr 559300-4913 (högsta modern i den minsta koncernen som bolaget ingår i) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattning och antaganden.

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäcksredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäcksredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar.

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	5–20 år

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder och upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns

objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdetförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37. Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Saldo på koncernkonto ingår bland fordringar / skulder till koncernföretag.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Under räkenskapsåret 2023 har ändringar skett i IAS 1 avseende redovisningsprinciper. Utöver detta har inga nya standarder eller tolkningar av befintliga standarder tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 eller senare kommer att ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter förelar sig på typ enligt följande:		
Bostäder	42 712	40 088
Lokaler	46	55
Parkering	1 558	1 791
	44 316	41 934

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	450	23
	450	23

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	22	0
Ränteintäkter hyresfordringar	5	1
Ränteintäkter bank	93	5
Övriga ränteintäkter	22	1
	142	7

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader bank	-20 891	-1 825
Övriga räntekostnader	-1	-2
Övriga finansiella kostnader	-1	-144
	-20 893	-1 971

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-1 760
Återföring av periodiseringsfonder		0
Lämnade koncernbidrag	-6 951	0
	-6 951	-1 760

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-963	-1 093
Justering avseende tidigare år	-1	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	94	-14 621
Totalt redovisad skatt	-870	-15 714

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-17 362		4 174
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 577	20,60	-860
Ej avdragsgilla kostnader		-3 598		-2
Ej skattepliktiga intäkter		5		0
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivning av byggnader		-939		-312
Övrigt		-7		81
Redovisad effektiv skatt	-5,55	-963	26,20	-1 093

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	142 748	133 773
Inköp	866	8 975
Inköp genom fusion	805 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	949 370	142 748
Ingående avskrivningar	-51 876	-49 538
Årets avskrivningar	-5 886	-2 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 762	-51 876
Ingående uppskrivningar	61 247	62 880
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 635	-1 633
Utgående ackumulerade uppskrivningar	59 612	61 247
Utgående redovisat värde	951 220	152 119
Bokfört värde byggnader	607 778	122 922
Bokfört värde mark	343 442	29 197
	951 220	152 119

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 157 mkr (1 206). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats av externt värderingsinstitut.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI. före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 13 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 071	1 171
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	0	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071	1 071
Ingående avskrivningar	-915	-775
Årets avskrivningar	-91	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 006	-915
Utgående redovisat värde	65	156

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	5 008	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 008	0
Utgående redovisat värde	5 008	0

Not 15 Fusion

Granit Bostad Malmö 5 AB

Under året har Granit Bostad Malmö 5 AB med organisationsnummer 559395-2350 fusionerats med företaget. Bolaget har tillämpat BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion, vid genomförd nedströmsfusion. Resultat- och balansräkningsposterna i Granit Bostad Malmö 5 AB per fusionsdagen 2023-02-09 framgår nedan.

	Belopp per 2023-02-09
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	1 653
Anläggningstillgångar	858 524
Omsättningstillgångar	2 486
Summa tillgångar	861 010
Eget kapital	-1 534
Skulder	862 544
Summa skulder	861 010

Not 16 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyrefordringar	10	3
	10	3

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	601	733
Upplupna hyresintäkter	13	0
	614	733

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	140 000	100
	140 000	

Förklaring av poster i balansräkningen

Aktiekapitalet avser det registrerade aktiekapitalet

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 19 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	33 523	35 157
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 635	-1 634
Belopp vid årets utgång	31 888	33 523

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	14 527	14 527
	14 527	14 527

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	14 621	14 621
	14 621	14 621

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	14 621	-94	14 527
	14 621	-94	14 527

Not 21 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja ett finansiellt instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 408 (101) mkr.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I det fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per bokslutsdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar finansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utstående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Convenants den 31 december 2023.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller tillbetalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	408 366	101 116
	408 366	101 116

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	1 355	1 893
Förutbetalda hyresintäkter	3 236	2 941
Övriga upplupna kostnader och konsultkostnader	12	12
	4 603	4 846

Not 24 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	450 000	450 000
	450 000	450 000

Inga eventualförpliktelser finns

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	7 613	4 111
Fusionsresultat	1 653	0
Reglerade skulder	158	0
	9 424	4 111

Not 26 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 5 AB, org nr 559381-9708, med säte i Stockholm.

Granit Bostad Malmö AB är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913 med säte i Stockholm. Granit Bostad AB ägs enligt nedan:

50 % av AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

2,8% av Bliwa Livförsäkring

0,3% av Bliwa Skadeförsäkring AB

15,4% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,4% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,4% av Försäkringsbolaget PRI

0,7% av AB Tenzing


Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

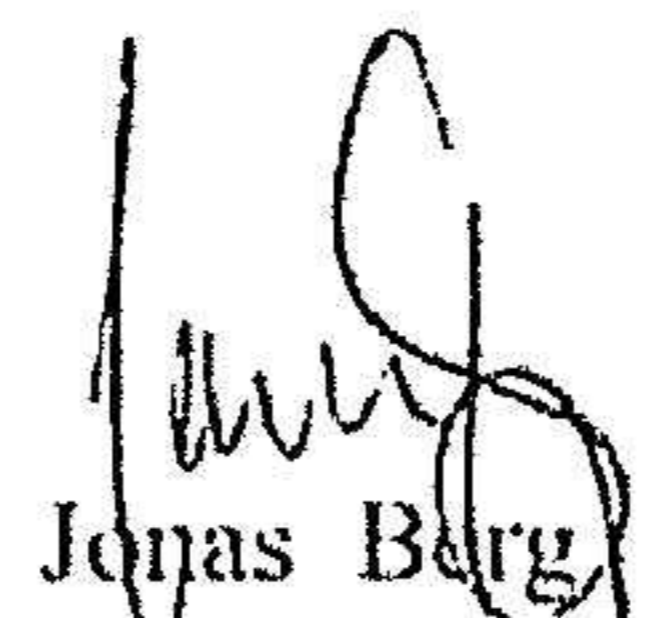
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm.

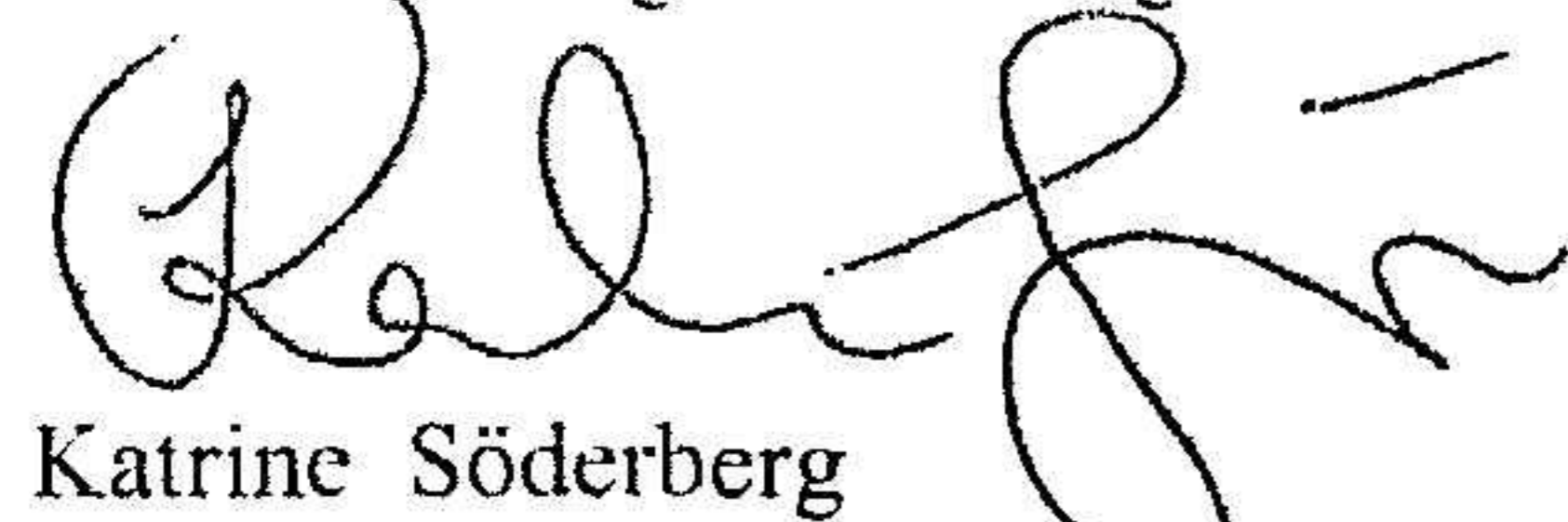
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 14 maj 2024.


Eva Eriksson
Verkställande direktör


Jonas Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024

Ernst & Young Aktiebolag


Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Beritsholm AB, org.nr 556529-2215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Beritsholm AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Beritsholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Granit Bostad Beritsholm 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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. Risker 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 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.



Building a better
working world

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 av Granit Bostad Beritsholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Granit Bostad Beritsholm 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 räkenskaper. 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 20 maj 2024

Ernst & Young AB

Kåtrine Söderberg

Auktoriserad revisor