

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Gravören 4**  
559305-8091

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Gravören 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 10 maj 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö den 10 maj 2023



Andreas Blomqvist  
Verkställande direktör

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Gravören 4**  
559305-8091

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Gravören 4, 559305-8091, med säte i Växjö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gravören 4, som är belägen i Växjö.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Blosson Holding AB, 559020-6768, med säte i Växjö.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i Tkr	
	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 490	1 030
Resultat efter finansiella poster	506	402
Balansomslutning	17 510	17 332
Soliditet (%)	4	2

Definitioner: se not 9

### Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början	50 000	319 047	369 047
Årets resultat		401 661	401 661
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>720 708</b>	<b>770 708</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 720 708, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	720 708
<b>Summa</b>	<b>720 708</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-03-05- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		1 489 562	1 030 077
		1 489 562	1 030 077
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-287 242	-185 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-307 025	-223 800
<b>Rörelseresultat</b>		895 295	620 740
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-389 257	-218 919
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		506 039	401 821
<b>Resultat före skatt</b>		506 039	401 821
Skatt på årets resultat	3	-104 378	-82 774
<b>Årets resultat</b>		<b>401 661</b>	<b>319 047</b>

2023051719368

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 401 275	16 478 300
		<u>16 401 275</u>	<u>16 478 300</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	5	27 960	11 526
		<u>27 960</u>	<u>11 526</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 429 235</u>	<u>16 489 826</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		40 400	36 746
Fordringar hos koncernföretag		113 195	119 265
Övriga fordringar		1 609	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	9 503
		<u>155 204</u>	<u>165 514</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>925 831</u>	<u>676 944</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 081 035</u>	<u>842 458</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>17 510 270</u>	<u>17 332 284</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		319 047	0
Årets resultat		401 661	319 047
		<u>720 708</u>	<u>319 047</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>770 708</u>	<u>369 047</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	9 000 000	9 300 000
Skulder till koncernföretag		7 000 000	7 000 000
		<u>16 000 000</u>	<u>16 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		13 223	12 260
Skulder till koncernföretag		0	82 000
Skatteskulder		163 549	58 250
Övriga kortfristiga skulder		103 773	70 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 017	40 087
		<u>739 562</u>	<u>663 237</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 510 270</u>	<u>17 332 284</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-50

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader utgörs av en sådan tillgång. Beroende på komponent varierar nyttjandeperioden mellan 20 - 50 år.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden, som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars tydligt framgår av andra källor. Utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-05- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-140 000	105 000
Räntekostnader, övriga	-249 257	113 919
<b>Summa</b>	<b>-389 257</b>	<b>218 919</b>

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-05- 2021-12-31
Aktuell skatt	-120 812	-94 300
Uppskjuten skatt	16 434	11 526
	<b>-104 378</b>	<b>-82 774</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-05- 2021-12-31
Resultat före skatt	506 039	401 821
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-104 244	-82 774
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-134	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-104 378</b>	<b>-82 774</b>
Effektiv skattesats	20,6%	20,6%

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16 702 100	0
-Nyanskaffningar	230 000	16 702 100
Vid årets slut	16 932 100	16 702 100
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-223 800	0
-Årets avskrivning	-307 025	-223 800
Vid årets slut	-530 825	-223 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 401 275</b>	<b>16 478 300</b>

## Not 5 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
-Vid årets ingång	11 526	0
-Tillkommande fordringar	16 434	11 526
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 960</b>	<b>11 526</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen:</i>		
-Skulder till kreditinstitut	1 600 000	1 600 000
	<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:</i>		
-Skulder till kreditinstitut	7 400 000	7 700 000
-Skulder till koncernföretag	7 000 000	7 000 000
	<u>14 400 000</u>	<u>14 700 000</u>
	<b>16 000 000</b>	<b>16 300 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Blosson Holding AB, org nr 559020-6768, med säte i Växjö. Moderföretaget upprättar koncernredovisning.

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Växjö den 10 maj 2023

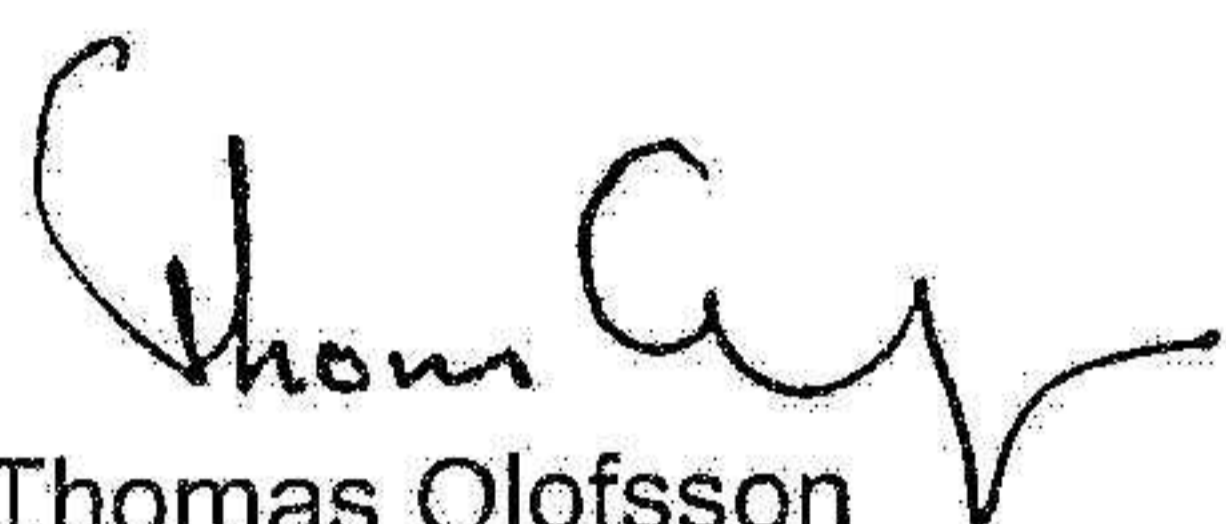


Freddie Olsson  
Styrelseordförande



Andreas Blomqvist  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023



Thomas Olofsson  
Auktoriserad revisor

2023051719374

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gravören 4, org.nr 559305-8091

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gravören 4 för räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Gravören 4s finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gravören 4 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Gravören 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gravören 4 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

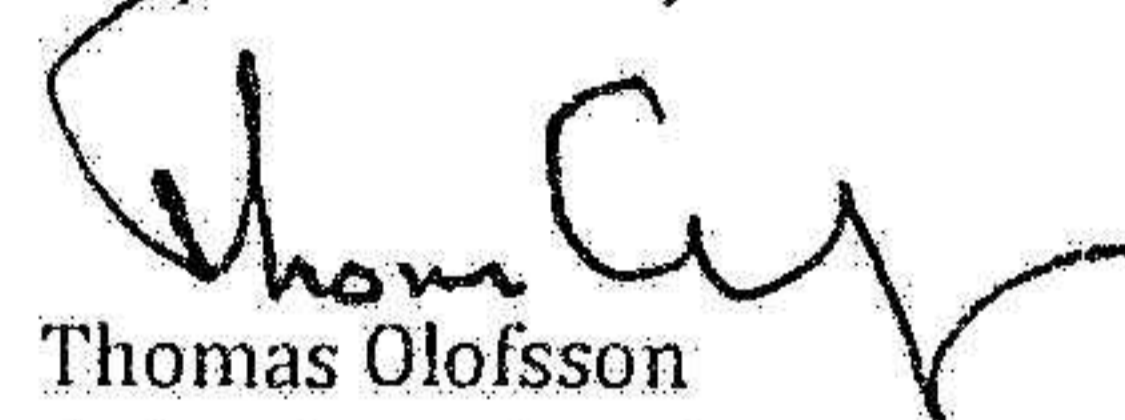
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 10 maj 2023



Thomas Olofsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

