


Årsredovisning
för
Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13
556639-2097
Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 19 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm / 19 juni 2024


Ewa Glennow

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13
556639-2097

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 äger fastigheten Grönlandet Södra 13 i Stockholm. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten Grönlandet Södra 13 i Stockholm färdigställdes för inflyttning i januari 2016 och har under verksamhetsåret 2023 varit fullt uthyrd.

Värdeutlåtande avseende fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2023 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 1 030 (1 100) Mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret präglades återigen av ett försämrat säkerhetsläge i vårt närområde, ökad inflation samt markant ökade räntor och energipriser. Även priser för inköp av material och andra fastighetsinvesteringar ökade. Trots detta gör bolaget ett starkt resultat 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	51 329	52 149	50 774	50 230
Resultat efter finansiella poster	18 579	24 607	20 318	17 435
Soliditet (%)	8,3	6,8	5,1	5,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	31 987	11 226	43 333
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			11 226	-11 226	0
Årets resultat				12 583	12 583
Belopp vid årets utgång	100	20	43 213	12 583	55 916

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 9 000 000 kr (9 000 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 212 706
årets vinst	12 583 448
	55 796 154
disponeras så att i ny räkning överföres	55 796 154
	55 796 154

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		51 329	52 149
Övriga rörelseintäkter		412	497
Summa rörelseintäkter		51 741	52 646
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-12 046	-13 406
Övriga externa kostnader		-1 222	-1 083
Personalkostnader	3	-2 539	-2 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 057	-6 485
Summa rörelsekostnader		-21 864	-23 814
Rörelseresultat		29 877	28 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 649	7 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-27 947	-11 665
Summa finansiella poster		-11 298	-4 225
Resultat efter finansiella poster		18 579	24 607
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 187	-12 000
Summa bokslutsdispositioner		-3 187	-12 000
Resultat före skatt		15 392	12 607
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 809	-1 382
Årets resultat		12 583	11 226

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

336 823

338 915

Inventarier, verktyg och installationer

7

13 931

16 689

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8

4 709

2 472

Summa materiella anläggningstillgångar

355 463

358 076

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

9

286 105

251 032

Summa finansiella anläggningstillgångar

286 105

251 032

Summa anläggningstillgångar

641 568

609 108

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

268

9 485

Fordringar hos koncernföretag

22 367

19 896

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98

82

Summa kortfristiga fordringar

22 733

29 463

Kassa och bank

Kassa och bank

5 460

2 725

Summa kassa och bank

5 460

2 725

Summa omsättningstillgångar

28 193

32 188

SUMMA TILLGÅNGAR

669 761

641 296

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital

120

120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

43 213

31 987

Årets resultat

12 583

11 226

Summa fritt eget kapital

55 796

43 213

Summa eget kapital

55 916

43 333

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

566 650

532 000

Övriga skulder

19 000

19 000

Summa långfristiga skulder

585 650

551 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

11 200

Leverantörsskulder

765

958

Skulder till koncernföretag

5 601

16 000

Skatteskulder

3 959

1 505

Övriga skulder

2 446

1 061

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 424

16 239

Summa kortfristiga skulder

28 195

46 963

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

669 761

641 296

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Hyresgäst Anpassningar skrivs av löpande under resterande hyrestid till och med 2030-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Zostera AB, 556587-0242 med säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas av Zostera AB.

Not 3 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	3	4

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag	16 316	7 094
Ränteintäkter på kortfristiga kundfordringar	0	280
Ränteintäkter övriga omsättningstillgångar	333	67
	16 649	7 441

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Externa räntekostnader (Swedbank)	27 941	11 665
Övriga räntekostnader	7	0
	27 947	11 665

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 443	399 443
Aktiveringar	1 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 543	399 443
Ingående avskrivningar	-60 528	-57 336
Årets avskrivningar	-3 192	-3 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 720	-60 528
Utgående redovisat värde	336 823	338 915
Taxeringsvärden byggnader	362 000	362 000
Taxeringsvärden mark	150 000	150 000
	512 000	512 000
Bokfört värde byggnader	256 574	258 667
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	336 823	338 915

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 43 153 Tkr (39 939 Tkr).

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 753	31 509
Inköp	107	1 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 860	32 753
Ingående avskrivningar	-16 064	-12 771
Årets avskrivningar	-2 865	-3 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 929	-16 064
Utgående redovisat värde	13 931	16 689

I inventarier ingår konst med 196 TSEK (196 TSEK), som INTE skrivs av.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Skyddsrum	4 088	1 851
Mötesrum	622	622
	4 709	2 472

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 032	224 938
Tillkommande fordringar	32 265	22 094
Avgående fordringar	-12 450	0
Omklassificeringar	15 259	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 105	251 032
Utgående redovisat värde	286 105	251 032

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdepositioner	19 000	19 000
Banklån	566 650	532 000
	585 650	551 000

Inga lån förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

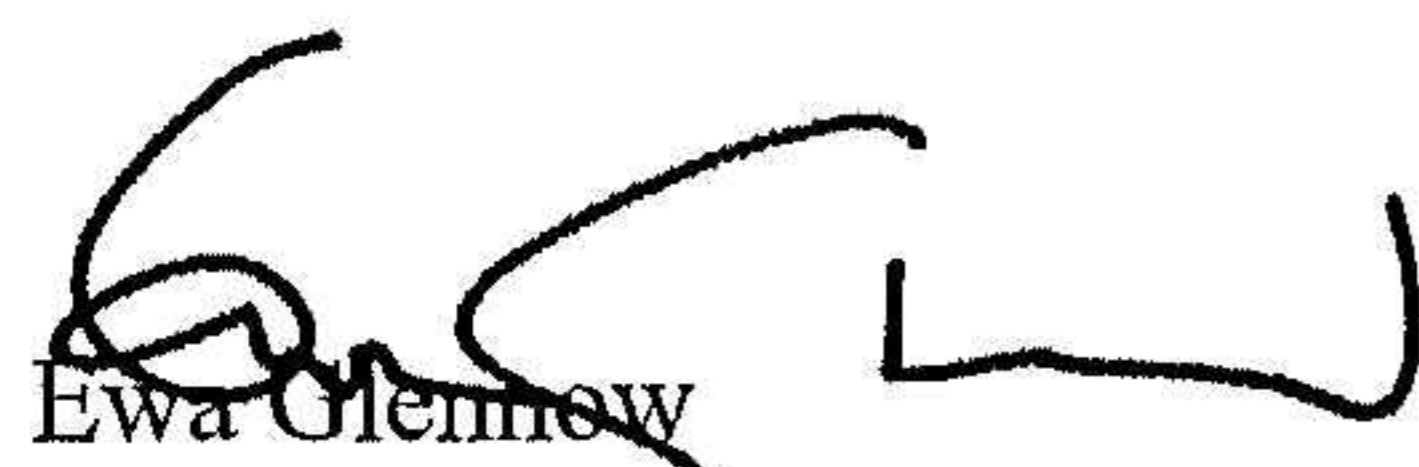
Inga väsentliga händelser har skett på det nya året

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	575 400	560 000
	575 400	560 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

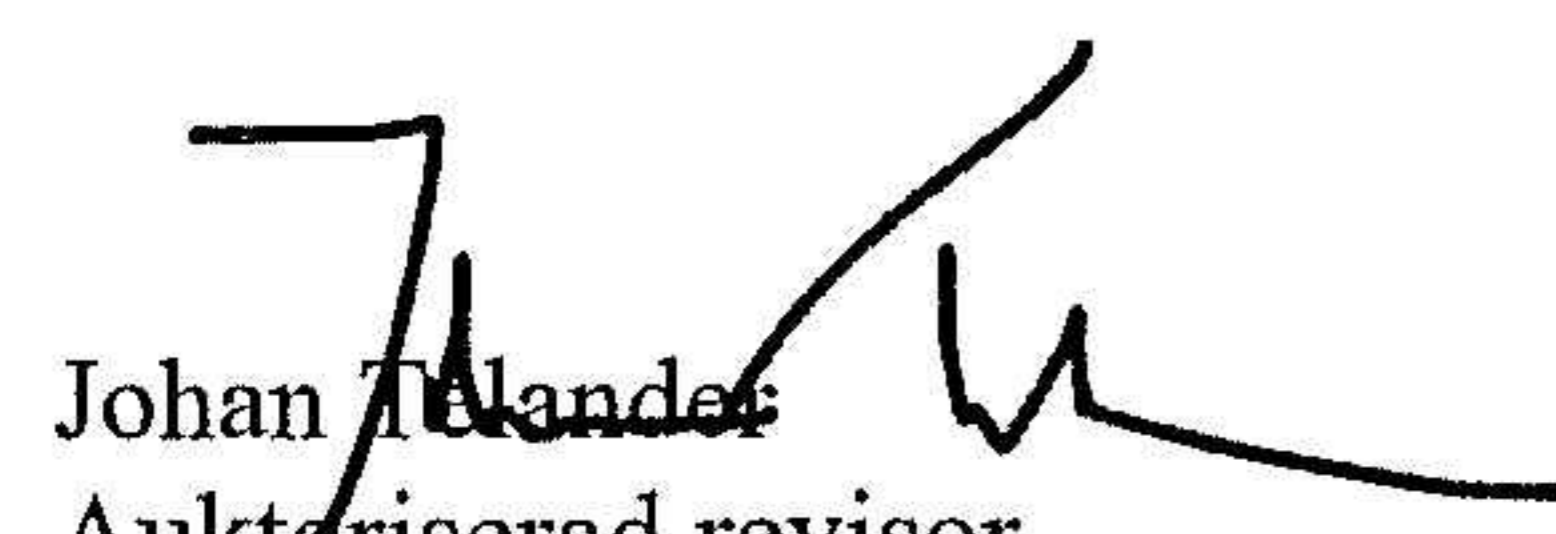
Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift


Ewa Glenne
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB


Johan Telander
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520240757

Dokument

FAB Grönlandet Årsredovisning 2023 för signering
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-06-18 11:02:32 CEST (+0200) av Camilla
Öhman (CÖ)
Färdigställt 2024-06-19 10:36:12 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Öhman (CÖ)
camilla.ohman@marginalen.se
+46721481026

Signerare

Ewa Glennow (EG)
ewa.glennow@marginalen.se



Signerade 2024-06-18 17:32:52 CEST (+0200)

Johan Telander (JT)
Deloitte AB
jtelande@deloitte.se
+46733971149



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Emil Telander"
Signerade 2024-06-19 10:36:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520240757

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 Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 organisationsnummer 556639-2097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 enligt god revisorsd 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 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 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 enligt vår efterföljande elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Johan Emil Telander

Undertecknare

Serienummer: 04d67b6e16fe30[...]688e87d260960

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-19 13:15:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstamplat 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/validator>

2024062414775

Penneo dokumentnyckel: OLW12-EZYK5-YWE45-HMHXM-CJ6XN-5LWJE