

Årsredovisning
för
Granit Bostad Villandia AB
556647-3087

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Villandia AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-20



Tomas Ingemarsson

Årsredovisning
för
Granit Bostad Villandia AB
556647-3087
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Villandia AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Villand 13. Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Granit Bostad Villandia 5 AB, med org nr 556529-2215, fusionerats med företaget.

Bolaget har även mottagit ett aktieägartillskott om 1,5 Mkr från Granit Bostad 5 AB (org nr 559381-9708).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Villandia 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.

Under 2025 avser bolaget att fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Hysesintäkter	4 654	4 316	4 210
Driftnetto	1 844	-1 290	1 998
Soliditet (%)	2,6	21,0	39,9
Balansomslutning	54 978	14 670	18 715

Bolaget redovisar enligt årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Detta är första gången RFR 2 - "Redovisning för juridiska personer" tillämpas. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultat- och balansräkningen räknats om för jämförelseåret. Presenterade jämförelsetal för år föregående jämförelseåret överensstämmer med de uppgifter som presenterades i 2022 års årsredovisning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	3 490	-1 613	1 977
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 613	1 613	0
Effekt av fusion		-3 387		-3 387
Förändring redovisningsprinciper		-69		-69
Erhållna aktieägartillskott		1 500		1 500
Årets resultat			302	302
Belopp vid årets utgång	100	-79	302	323

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-78 567
årets vinst	301 952
	223 385
disponeras så att i ny räkning överföres	223 385
	223 385

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	6	4 654	4 316
Övriga rörelseintäkter	7	2	40
		4 656	4 356
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-1 785	-1 858
Underhållskostnader		-625	-3 445
Administration		-337	-280
Fastighetsskatt		-65	-63
		-2 812	-5 646
Driftnetto	8	1 844	-1 290
Avskrivningar	13	-406	-233
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-858	-372
		-820	-372
Resultat efter finansiella poster		618	-1 895
Bokslutsdispositioner	11	-271	281
Resultat före skatt		347	-1 614
Skatt på årets resultat	12	-45	4
Årets resultat		302	-1 610

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

13, 14

50 179

12 915

50 179

12 915

Summa anläggningstillgångar

50 179

12 915

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

15

11

2

Fordringar hos koncernföretag

2 257

0

Övriga fordringar

371

280

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

100

63

2 739

345

Kassa och bank

2 060

1 410

Summa omsättningstillgångar

4 799

1 755

SUMMA TILLGÅNGAR

54 978

14 670

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-79

3 418

Årets resultat

302

-1 610

223

1 808

Summa eget kapital

323

1 908

Obeskattade reserver

1 363

1 469

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

90

69

Summa avsättningar

90

69

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

296

674

Skulder till koncernföretag

52 471

10 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

435

550

Summa kortfristiga skulder

53 202

11 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 978

14 670

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	4 938	1 052	6 090
Disposition enligt beslut av årsstämma		1 052	-1 052	0
Utdelning		-2 500		-2 500
Årets resultat			-1 613	-1 613
Summa totalresultat		-1 448	-2 665	-4 113
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	3 490	-1 613	1 977
Disposition enligt beslut av årsstämma		-1 613	1 613	0
Aktieägartillskott		1 500		1 500
Effekt av fusion		-3 387		-3 387
Justering övergång till RFR 2		-69		-69
Årets resultat			302	302
Summa totalresultat		-3 569	1 915	-1 654
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	-79	302	323

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		618	-1 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 229	233
Betald inkomstskatt		-115	-539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 732	-2 201
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 305	149
Förändring av kortfristiga skulder		1 274	10 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten		701	8 556
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51	-130
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51	-130
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-10 000
Utbetald utdelning		0	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-12 500
Årets kassaflöde		650	-4 074
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 410	5 484
Likvida medel vid årets slut		2 060	1 410

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Villandia AB, org nr 556647-3087, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 5 AB, org nr 559381-9708. Granit Bostad 5 är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913, med säte i Stockholm. Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

Not 2 Grunder för upprättandet 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 2024). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglema 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 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultat- och balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

Effekten av övergången i tidigare perioder än jämförelseåret har redovisats i ingående eget kapital för jämförelseåret.

Övergången till RFR 2 har inneburit att redovisningsprinciper för avskrivning av förvaltningsfastigheter och redovisningsprinciperna för uppskjuten skatt har förändrats. Avskrivning av förvaltningsfastigheter skrivs av systematiskt på en bedömd nyttjandeperiod om 100 år från och med 2024-01-31. Tidigare år har förvaltningsfastigheter skrivits av på 50 år. Avskrivningstakten för 2023 var 2%.

Uppskjuten skatt avseende förlustavdrag redovisas som en uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för förvaltningsfastigheter redovisas som en uppskjuten skatteskuld.

De korrigeringar som skett mot ingående eget kapital i jämförelseperioden och av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknas framgår nedan. Årets resultat för 2022 och tidigare år har inte omräknats med hänsyn till förändring av uppskjuten skatt eller förändrade avskrivningarna. Förändring redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

2025052118766

RESULTATRÄKNING - tkr	Fastställd resultaträkning	Justering vid	
	2023	övergång till RFR 2	20
Nettoomsättning	4 357		4 3
Fastighetskostnader	-5 366		-5 3
Övriga externa kostnader	-280		-2
Driftnetto	-1 289	0	-1 2
Avskrivningar byggnader	-233		-2
Rörelseresultat	-1 523		-1 5
Räntekostnader och likande resultatposter	-372		-3
Resultat efter finansiella poster	-1 894	0	-1 8
Bokslutsdispositioner	281		2
Skatt	0	4	
ÅRETS RESULTAT	-1 613	4	-1 6

BALANSRÄKNING	Fastställd balansräkning 2023	Justering vid övergång till RFR 2	Ingångs balansräkning 2024- 01-01
SEK			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 915		12 915
Summa anläggningstillgångar	12 915	0	12 915
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2		2
Övriga fordringar	280		280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63		63
Likvida medel	1 410		1410
Summa omsättningstillgångar	1 755		1755
SUMMA TILLGÅNGAR	14 670	0	14 670
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	100		100
Balanserat resultat	3490	-72	3418
Årets resultat	-1 613	4	-1 610
Summa eget kapital	1 977	-68	1 908
Obeskattade reserver	1 469		1 469
Uppskjuten skatteskuld	0	68	69
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	674		674
Skulder till koncernföretag	10 000		10 000
Aktuella skatteskulder	0		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550		550
Summa kostfristiga skulder	11 224	0	11 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 670	0	14 670

Not 4 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 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 13.

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 5 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas 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 netto redovisas 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 hänförliga 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 värdeförändring 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.

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

Under räkenskapsåret 2024 har ändringar skett i IAS 1 avseende klassificering av skulder samt upplysningar för skulder med kovenanter. 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 2025 eller senare kommer att ha väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Not 6 Hyresintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter fördelar sig på typ, enligt följande:		
Bostäder	4 604	4 257
Lokaler	2	0
Parkering	47	59
Serviceintäkter	1	0
	4 654	4 316

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsförvaltning	2	40
	2	40

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Ingen försäljning eller inköp har skett till företag inom koncernen under året.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	32	0
Övriga ränteintäkter	6	0
	38	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-855	0
Övriga räntekostnader	-3	-2
Räntekostnader bank	0	-370
	-858	-372

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Upplösning periodiseringsfond	106	281
Lämnade koncernbidrag	-377	0
	-271	281

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-23	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21	4
Totalt redovisad skatt	-44	4

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		347		-1 614
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-71	20,60	332
Ej avdragsgilla kostnader		-150		-74
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		244		-251
Övrigt		-59		
Schablonsintäkt periodiseringsfond		-9		-3
Redovisad effektiv skatt	12,74	-44	0,23	4

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 678	17 548
Inköp	54	130
Inköp genom fusion	37 616	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 349	17 678
Ingående avskrivningar	-4 763	-4 531
Årets avskrivningar	-406	-233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 170	-4 763
Utgående redovisat värde	50 179	12 915
Bokfört värde byggnader	29 732	7 010
Bokfört värde mark	20 447	5 904
	50 179	12 915

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 111 mkr (107). 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 14 Fusion

Granit Bostad Villandia 5 AB

Under året har Granit Bostad Villandia 5 AB med organisationsnummer org nr 559447-7803 fusionerats med företaget. Bolaget har tillämpat BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion, vid genomförd nedströmsfusion. Resultat- och balansräkningsposterna i Granit Bostad Villandia 5 AB per fusionsdagen 2024-03-25 framgår nedan.

	Belopp per 2024-03-25
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	9
Anläggningstillgångar	41 047
Omsättningstillgångar	5
Summa tillgångar	41 052
Eget kapital	-35
Skulder	-41 017
Summa skulder	-41 052

Not 15 Hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	11	2
	11	2

Kreditkvaliten 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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	100	63
	100	63

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

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 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	90	90
	90	90

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	69	69
	69	69

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	69	21	90
	69	21	90

Not 19 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.

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 2024.

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 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	70	242
Förutbetalda hyresintäkter	358	284
Övriga upplupna kostnader och konsultkostnader	6	24
	435	550

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	406	233
Ränteintäkter inom koncernen	-32	0
Räntekostnader inom koncernen	855	0
	1 229	233

Not 22 Uppgifter om moderföretag

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

Granit Bostad 5 AB är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org.nr 559300-1913 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
- 15,6% av Försäkringsbranschens pensionskassa
- 15,7% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling
- 15,6% av Försäkringsbolaget PRI

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

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift:

Eva Eriksson
Verkställande direktör

Jonas Berg

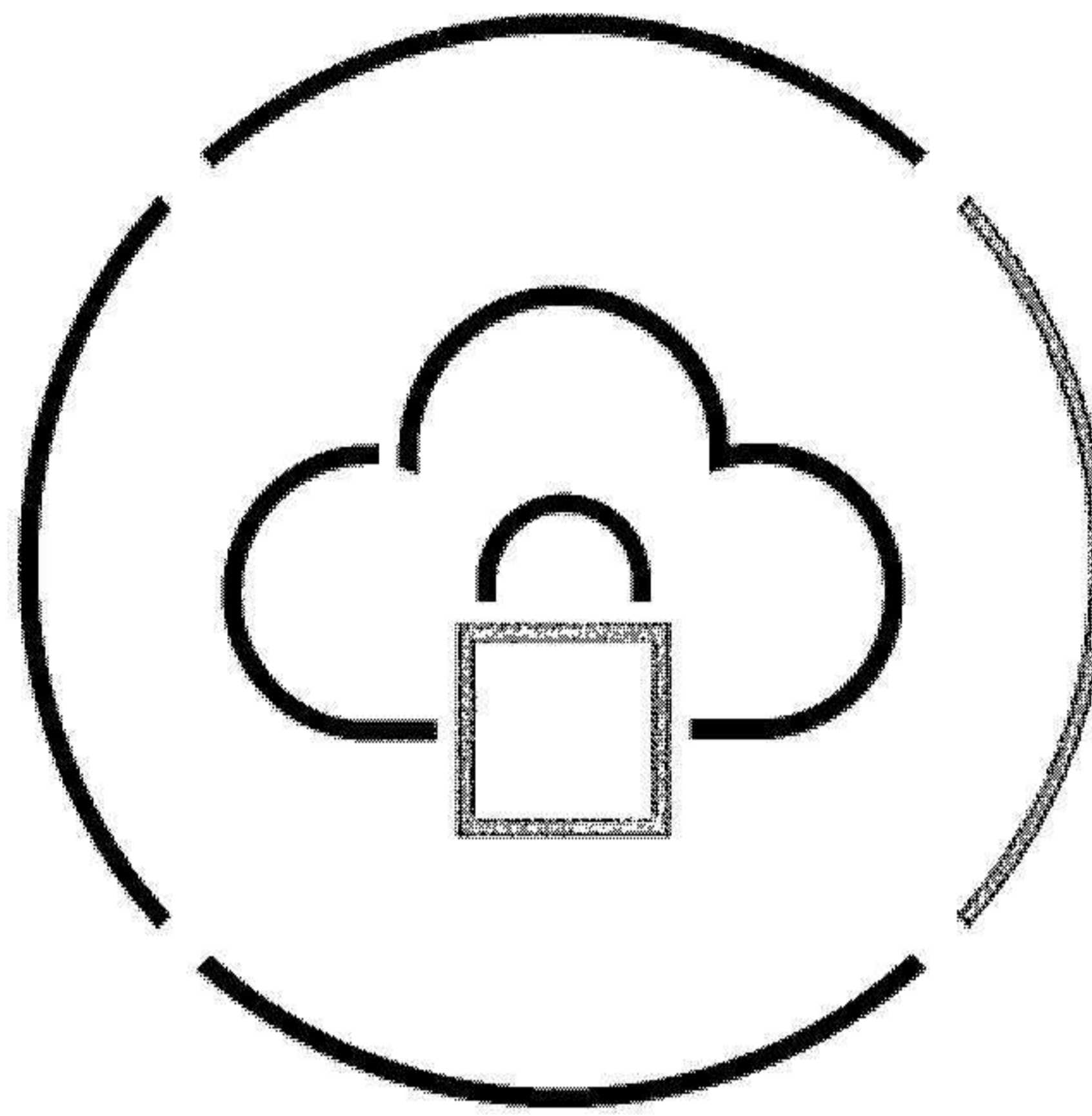
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift:

Ernst & Young Aktiebolag

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-29 09:10:21 UTC+00:00

Styrelseledamot

Jonas Ingemar Berg



SE BankID - 6e1630db-49ca-45b4-bdc2-c98b405ec2bd

2025-04-29 18:47:30 UTC+00:00

VD

EVA ERIKSSON



SE BankID - 80fe9b0f-27ce-4d56-b3cf-489192affc12

2025-05-05 20:40:13 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

KATRINE SÖDERBERG



SE BankID - a362d211-ac60-483c-af56-ff031f14abb9



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Villandia AB, org.nr 556647-3087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Villandia AB för år 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 Granit Bostad Villandia ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Villandia 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Granit Bostad Villandia AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granit Bostad Villandia AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2025052118774

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."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-05 21:19:05 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

Penneo dokumentnyckel: AEQIF-H89NR-04564-QT76D-4SSN4-4YFGX