

2023061614296

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostads AB Grindshage

Org.nr. 556030-7448

Styrelsen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

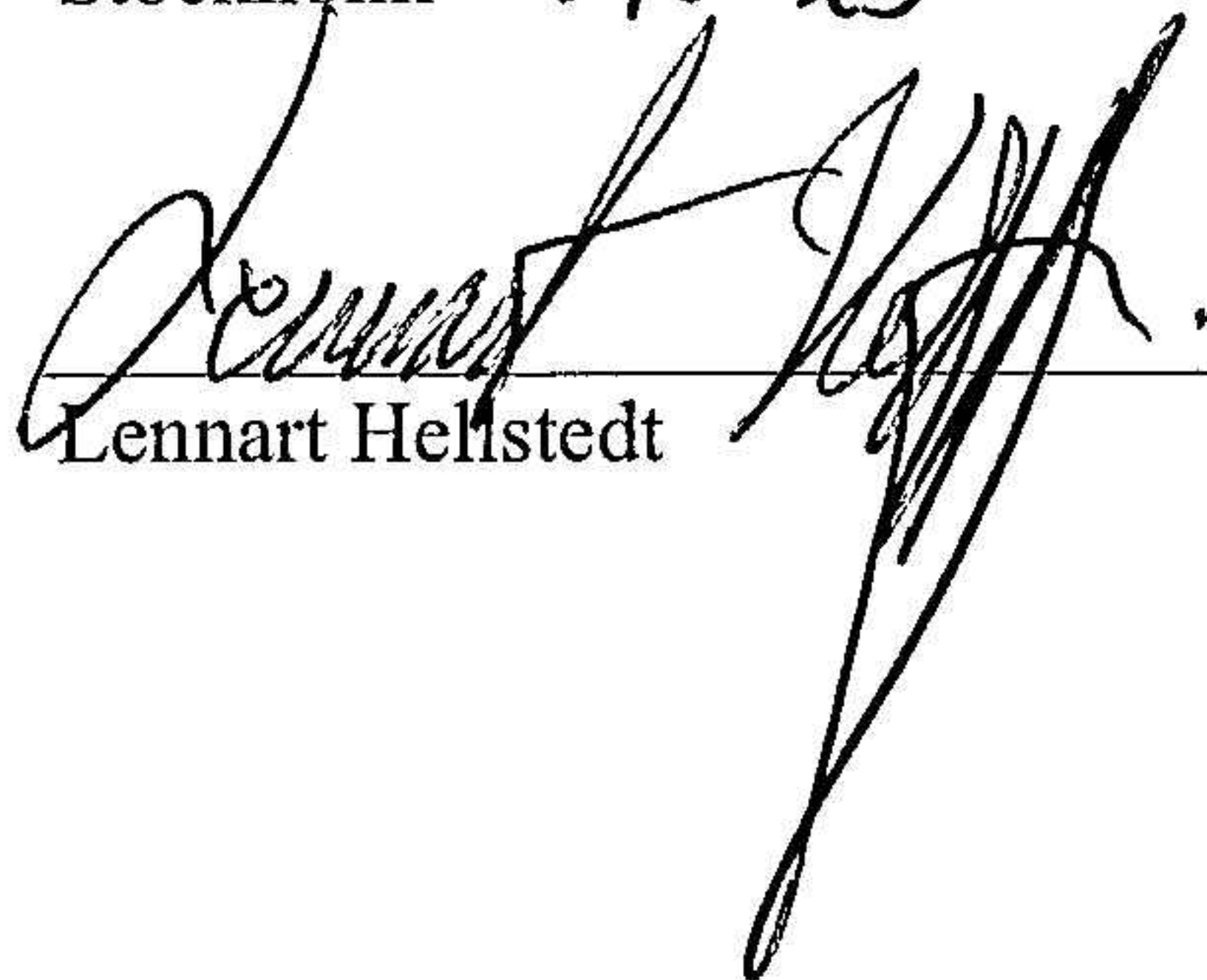
Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
- noter	6
-underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostads AB Grindshage intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 15 juni 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 15/6-23

  
\_\_\_\_\_  
Lennart Helstedt

Bostads AB Grindshage  
556030-7448

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess verksamhet har under året omfattat förvaltning av fastigheter i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsjämförelse\*

Tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 176	6 006	5 848	5 655	5 513
Res. efter finansiella poster	3 822	3 673	3 849	3 344	2 724
Driftnetto %	69%	68%	69%	67%	56%
Balansomslutning	17 129	16 638	19 473	29 034	25 645
Soliditet (%)	67%	69%	59%	39%	43%

\*Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har covid-19 i viss mån fortsatt att drabba samhället. Detta har dock marginellt påverkat bolaget då det främst består av bostäder.

### Förväntade framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företagets fastigheter är belägna i Stockholmsområdet och innehåller huvudsakligen bostäder. Fastigheterna är väl underhållna och fullt uthyrda varför vi bedömer risken för hyresbortfall och oförutsedda kostnader som mycket liten.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	250 000	60 800	11 182 896
Årets resultat			-51 002
Vid årets slut	250 000	60 800	11 131 894

### Resultatdisposition

#### Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	11 182 896
årets resultat	-51 002
	<hr/>
	11 131 894
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överförs	11 131 894
	<hr/>
	11 131 894

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostads AB Grindshage  
556030-7448

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 175 638	6 005 629
Fastighetskostnader		-2 108 209	-2 058 420
<b>Bruttoresultat</b>		<u>4 067 429</u>	<u>3 947 209</u>
Administrationskostnader		-242 765	-264 656
Övriga rörelseintäkter		3 694	15 805
		<u>-239 071</u>	<u>-248 851</u>
<b>Rörelseresultat</b>	2,3	3 828 358	3 698 358
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-
Räntekostnader till koncernföretag		-6 619	-25 360
		<u>-6 614</u>	<u>-25 360</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 821 744	3 672 998
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 892 148	-3 756 669
		<u>-3 892 148</u>	<u>-3 756 669</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-70 404	-83 671
Skatt på årets resultat		19 402	27 548
<b>Årets resultat</b>		<u>-51 002</u>	<u>-56 123</u>

M

2023061614298

Bostads AB Grindshage  
556030-7448

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 418 418

4 555 266

Inventarier, verktyg och installationer

5

113 251

38 071

4 531 669

4 593 337

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

1 120 000

1 120 000

Fordringar hos koncernföretag

4 500 000

4 500 000

Andelar i intresseföretag

7

2 945

2 945

5 622 945

5 622 945

**Summa anläggningstillgångar**

10 154 614

10 216 282

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

109 946

72 854

Fordringar hos koncernföretag

6 831 710

6 316 751

Övriga fordringar

4 855

5 105

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 247

27 212

6 974 758

6 421 922

**Summa omsättningstillgångar**

6 974 758

6 421 922

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 129 372**

**16 638 204**

W

2023061614299

Bostads AB Grindshage  
556030-7448

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital ( 250 aktier)

Reservfond

2022-12-31

2021-12-31

Not

250 000

250 000

60 800

60 800

310 800

310 800

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

6 682 896

6 739 019

4 500 000

4 500 000

-51 002

-56 123

11 131 894

11 182 896

#### Summa eget kapital

11 442 694

11 493 696

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

620 527

638 073

620 527

638 073

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

8

4 242 503

3 951 839

4 242 503

3 951 839

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

278 739

273 109

20 974

4 190

50 967

8 450

472 968

268 847

823 648

554 596

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 129 372**

**16 638 204**

W

2023061614300

**Bostads AB Grindshage**  
556030-7448

## **Noter i enlighet med ÅRL kap 5**

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

#### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). BFNAR 2020:1 Redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### ***Värderingsprinciper***

##### **Materiella anläggningstillgångar**

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

##### ***Tillkommande utgifter***

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader då de uppkommer.

##### ***Avskrivningar***

Avskrivningarna för komponenter sker i intervallet 2 % till 6 %.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Ingen avskrivning sker på mark.

##### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

W

**Bostads AB Grindshage**  
556030-7448

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNAR 2012:1.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärde och netto försäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgång värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### **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 redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga förlustavdrag. Värderingen baseras på hur de 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 nuvärdeberäknats.

### **Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna har tagits upp till det verkliga värde som erhållits eller till det värde som kan beräknas erhållas och redovisas i den omfattning det är troligt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillföras bolaget.

M

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Personal	2022	2021
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda har varit varav män	0,50 100%	0,50 100%
Not 3	<b>Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förvaltningsfastigheter	136 848	146 330
	Inventarier	30 693	9 518
		<b>167 541</b>	<b>155 848</b>
Not 4	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b><u>Mark</u></b>		
	Vid årets början	170 000	170 000
	Vid årets slut	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
	<b><u>Byggnader</u></b>		
	<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	5 839 864	5 839 864
	Vid årets slut	<b>5 839 864</b>	<b>5 839 864</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-1 454 598	-1 308 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-136 848	-146 330
	Vid årets slut	<b>-1 591 446</b>	<b>-1 454 598</b>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>4 248 418</b>	<b>4 385 266</b>
	<i>Bokförda värden</i>		
	Mark	170 000	170 000
	Byggnader	4 248 418	4 385 266
		<b>4 418 418</b>	<b>4 555 266</b>

2023061614303

W

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 589	-
	Inköp	105 873	47 589
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 462	47 589
	Ingående avskrivningar	-9 518	-
	Årets avskrivningar	-30 693	-9 518
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 211	-9 518
	Utgående redovisat värde	113 251	38 071

Not 6	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
KB Edificator Ernst Hellstedt & Co, org nr 902000-4298, Stockholm			
Ingående anskaffningsvärde	1 1,00%	1 120 000	1 120 000
Utgående ackumulerat		1 120 000	1 120 000

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 7	Andelar i intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 945	2 945
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 945	2 945

#### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal andelar.

Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inklusive eget kapital i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitalandelen i årets förändring av obeskattade reserver.

W

Bostads AB Grindshage  
556030-7448

Not 8	Skulder till koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 951 839	6 776 752
	Årets förändring	290 664	-2 824 913
	Vid årets slut	<u>4 242 503</u>	<u>3 951 839</u>

Not 9	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Ställda säkerheter	948 000	948 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

#### Not 10 Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till ELH Fast Holding AB, org nr 556703-6008 med säte i Stockholm.

#### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vår bedömning för bolagets resultat under innevarande år är att resultatet kommer att bli i linje med räkenskapsår 2022.

#### Not 12 Nyckeltal

Driftnetto %  
(Bruttoresultat - avskrivningar)/Nettoomsättning.

Soliditet %  
Eget kapital i relation till balansomsättning.

Stockholm

Lennar Hellstedt

Carola Hellstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2023

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Grindshage, org. nr 556030-7448

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Grindshage för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Grindshages finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bostads AB Grindshage 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

### Revisorns ansvar

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

W

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostads AB Grindshage för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostads AB Grindshage enligt god revisors sed 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 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

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 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.

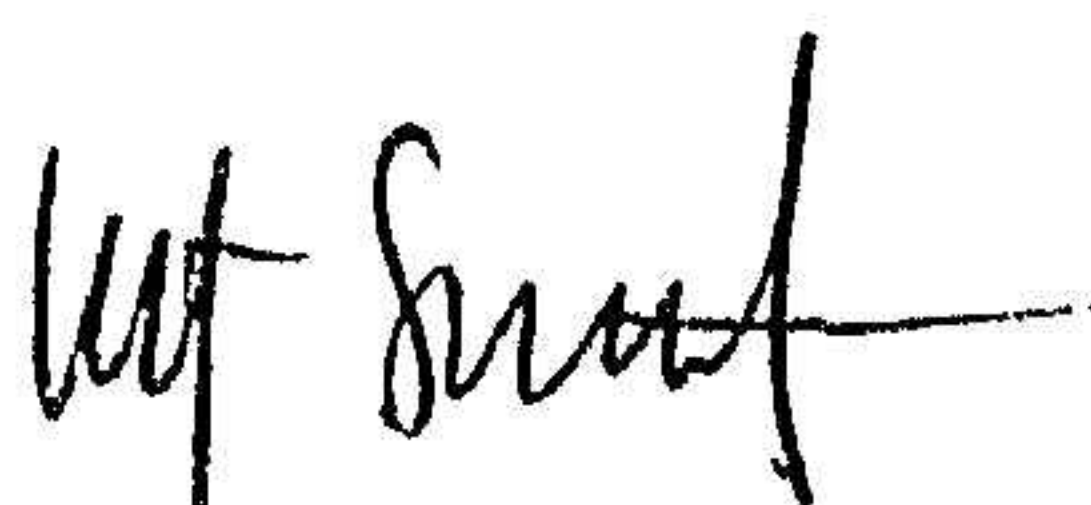
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Stockholm den 25 maj 2023



Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor