

Årsredovisning
för
Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13
556639-2097
Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Grönlandet Södra 13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 7 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 7 juni 2023



Ewa Glennow

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13

556639-2097

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 varit fullt uthyrd.

Värdeutlåtande avseende fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2022 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 1 100 (1 070) Mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har osäkerheten i världen ökat markant till följd av konflikten mellan Ryssland och Ukraina, ökad inflation samt markant ökade räntor och energipriser. Bolaget har främst påverkats av ökade energipriser samt markant ökade räntor men även ökade priser på inköp av material för underhåll och andra fastighetsinvesteringar. Trots detta gör bolaget ett starkt resultat 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	52 149	50 774	50 230	50 455
Resultat efter finansiella poster	24 607	20 318	17 435	15 045
Soliditet (%)	6,8	5,1	5,1	5,4

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	30 076	1 911	32 107
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 911	-1 911	0
Årets resultat				11 226	11 226
Belopp vid årets utgång	100	20	31 987	11 226	43 333

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	31 986 955
årets vinst	11 225 751
	43 212 706

disponeras så att i ny räkning överföres	43 212 706
	43 212 706

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		52 149	50 774
Övriga rörelseintäkter		497	784
Summa rörelseintäkter		52 646	51 558
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-13 406	-12 077
Övriga externa kostnader		-1 083	-3 101
Personalkostnader	3	-2 840	-2 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 485	-6 313
Summa rörelsekostnader		-23 814	-24 039
Rörelseresultat		28 832	27 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 441	5 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 665	-12 331
Summa finansiella poster		-4 225	-7 201
Resultat efter finansiella poster		24 607	20 318
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-12 000	-17 158
Summa bokslutsdispositioner		-12 000	-17 158
Resultat före skatt		12 607	3 160
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 382	-1 249
Årets resultat		11 226	1 911

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	338 915	342 107
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 689	18 739
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 472	999
Summa materiella anläggningstillgångar		358 076	361 845

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	9	251 032	224 938
Summa finansiella anläggningstillgångar		251 032	224 938

Summa anläggningstillgångar **609 108** **586 783**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 485	6 331
Fordringar hos koncernföretag		19 896	22 138
Övriga fordringar		0	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	80
Summa kortfristiga fordringar		29 463	28 630

Kassa och bank

Kassa och bank		2 725	8 777
Summa kassa och bank		2 725	8 777

Summa omsättningstillgångar **32 188** **37 407**

SUMMA TILLGÅNGAR **641 296** **624 190**

2023061316343



Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

31 987

30 076

Årets resultat

11 226

1 911

Summa fritt eget kapital

43 213

31 987

Summa eget kapital

43 333

32 107

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

532 000

543 200

Övriga skulder

19 000

19 000

Summa långfristiga skulder

551 000

562 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11 200

11 200

Leverantörsskulder

958

3 467

Skulder till koncernföretag

16 000

0

Skatteskulder

1 505

963

Övriga skulder

1 061

941

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 239

13 312

Summa kortfristiga skulder

46 963

29 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

641 296

624 190

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

Hyresgästanpassningar 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 Zoster AB, 556587-0242 med säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas av Zoster AB.

Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	4	3

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 094	5 130
Ränteintäkter på kortfristiga kundfordringar	280	0
Ränteintäkter övriga omsättningstillgångar	67	0
	7 441	5 130

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Externa räntekostnader (Swedbank)	11 665	12 331
	11 665	12 331

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 443	394 943
Inköp		4 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 443	399 443
Ingående avskrivningar	-57 336	-54 167
Årets avskrivningar	-3 191	-3 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 528	-57 336
Utgående redovisat värde	338 915	342 107
Taxeringsvärden byggnader	362 000	255 000
Taxeringsvärden mark	150 000	147 000
	512 000	402 000
Bokfört värde byggnader	258 667	261 858
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	338 915	342 107

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 39 939 Tkr (36 747 Tkr).

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 509	28 306
Inköp	1 243	3 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 753	31 509
Ingående avskrivningar	-12 771	-9 627
Årets avskrivningar	-3 293	-3 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 064	-12 771
Utgående redovisat värde	16 689	18 739

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

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Skyddsrum	1 851	999
Mötesrum	622	0
	2 472	999

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 938	186 395
Tillkommande fordringar	22 094	38 543
Omklassificeringar	4 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 032	224 938
Utgående redovisat värde	251 032	224 938

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdepositioner	19 000	19 000
Banklån	532 000	543 200
	551 000	562 200

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev	560 000	560 000
	560 000	560 000

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

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

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm enligt vår efterföljande elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493919437

Dokument

2022 ÅR Grönlandet AB inkl RB
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-01 11:31:07 CEST (+0200) av Linda Strauss (LS)
Färdigställt 2023-06-03 08:49:08 CEST (+0200)

Initierare

Linda Strauss (LS)
linda.strauss@marginalen.se
+46721481934

Signerande parter

Ewa Glennow (EG)
ewa.glennow@marginalen.se
+46706572685
Signerade 2023-06-02 16:06:29 CEST (+0200)

Johan Holgersson (JH)
Deloitte AB
jholgersson@deloitte.se
+46700802179



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HOLGERSSON"
Signerade 2023-06-03 08:49:08 CEST (+0200)

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>

