

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13

556639-2097

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Emma Glennow, Styrelseledamot  
2025-07-04

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13 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

### 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 2024 varit fullt uthyrd.

Värdeutlåtande avseende fastigheten inhämtas minst en gång om året. Värderingen per 31 december 2024 utfördes av Cushman & Wakefield till ett bedömt värde om 1 100 Mkr (1 030) 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 2024.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	59 136	51 329	52 149	50 774
Resultat efter finansiella poster	26 348	18 579	24 607	20 318
Soliditet (%)	8,1	8,3	6,8	5,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	43 213	12 583	<b>55 916</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			12 583	-12 583	<b>0</b>
Årets resultat				-3 014	<b>-3 014</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>55 796</b>	<b>-3 014</b>	<b>52 902</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 796 154
årets förlust	-3 014 256
	<b>52 781 898</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 781 898
	<b>52 781 898</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

59 136

51 329

Övriga rörelseintäkter

75

412

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**59 211**

**51 741**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-11 810

-12 046

Övriga externa kostnader

-2 647

-1 222

Personalkostnader

3

-2 499

-2 539

Avskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-5 810

-6 057

**Summa rörelsekostnader**

**-22 766**

**-21 864**

**Rörelseresultat**

**36 445**

**29 877**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4

19 019

16 649

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-29 116

-27 947

**Summa finansiella poster**

**-10 097**

**-11 298**

**Resultat efter finansiella poster**

**26 348**

**18 579**

### Bokslutsdispositioner

Övriga bokslutsdispositioner

-29 350

-3 187

**Summa bokslutsdispositioner**

**-29 350**

**-3 187**

**Resultat före skatt**

**-3 002**

**15 392**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-12

-2 809

**Årets resultat**

**-3 014**

**12 583**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	338 855	336 823
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 415	13 931
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	84	4 709
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 354</b>	<b>355 463</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	9	293 315	286 105
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>293 315</b>	<b>286 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>643 669</b>	<b>641 568</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	268
Fordringar hos koncernföretag		8 060	22 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116	98
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 176</b>	<b>22 733</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		95	5 460
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>95</b>	<b>5 460</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 271</b>	<b>28 193</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

651 940

669 761

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### 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

55 796

43 213

Årets resultat

-3 014

12 583

**Summa fritt eget kapital**

**52 782**

**55 796**

**Summa eget kapital**

**52 902**

**55 916**

#### Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

553 720

566 650

Övriga skulder

19 000

19 000

**Summa långfristiga skulder**

**572 720**

**585 650**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

859

765

Skulder till koncernföretag

6 124

5 601

Skatteskulder

1 034

3 959

Övriga skulder

2 570

2 446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 731

15 424

**Summa kortfristiga skulder**

**26 318**

**28 195**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**651 940**

**669 761**

## 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	3	3

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag	18 929	16 316
Ränteintäkter övriga omsättningstillgångar	91	333
	<b>19 019</b>	<b>16 649</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Externa räntekostnader (Swedbank)	-29 063	-27 941
Övriga räntekostnader	-54	-7
	<b>-29 116</b>	<b>-27 947</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 543	399 443
Aktiveringar	5 234	1 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 777</b>	<b>400 543</b>
Ingående avskrivningar	-63 720	-60 528
Årets avskrivningar	-3 202	-3 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 922</b>	<b>-63 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>338 855</b>	<b>336 823</b>
Taxeringsvärden byggnader	362 000	362 000
Taxeringsvärden mark	150 000	150 000
	<b>512 000</b>	<b>512 000</b>
Bokfört värde byggnader	258 606	256 574
Bokfört värde mark	80 248	80 248
	<b>338 855</b>	<b>336 823</b>

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 51 590 Tkr (43 153 Tkr).

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 860	32 753
Inköp	91	107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 951</b>	<b>32 860</b>
Ingående avskrivningar	-18 929	-16 064
Årets avskrivningar	-2 607	-2 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 536</b>	<b>-18 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 415</b>	<b>13 931</b>

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

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Skyddsrum	0	4 088
Mötesrum	0	622

Kontorslandskap	84	0
	<b>84</b>	<b>4 709</b>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	286 105	251 032
Tillkommande fordringar	18 481	32 265
Avgående fordringar	-29 350	-12 450
Omklassificeringar	18 079	15 259
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293 315</b>	<b>286 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>293 315</b>	<b>286 105</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Hysesdepositioner	19 000	19 000
Banklån	553 720	566 650
	<b>572 720</b>	<b>585 650</b>

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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Pantbrev	575 400	575 400
	<b>575 400</b>	<b>575 400</b>

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

Stockholm 2025-06-30

*Ewa Glennow*  
Ewa Glennow  
Ordförande

*Petra De Verdier*  
Petra De Verdier  
Ledamot

*Agnes Glennow*  
Agnes Glennow  
Ledamot

*Emma Glennow*  
Emma Glennow  
Verkställande direktör, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

Deloitte AB

*Johan Telander*  
Johan Telander  
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 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 Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.



# 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."

## Johan Emil Telander

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 04d67b6e16fe30[...]688e87d260960

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-30 15:35:45 UTC



ank=20250704;2025070905507

Dokumentet är signerat med Penneo. Serienummer: 04d67b6e16fe30[...]688e87d260960

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 validerings verktyg för digitala signaturer.