

Årsredovisning

för

Granit Bostad Forskningen AB

556865-7281

Räkenskapsåret


2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Forskningen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 20220630


Jonas Berg

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Forskningen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 skall äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget bildades i september 2011. I bolaget finns inga anställda. Bolaget äger fastigheten Embryot 3 i Huddinge kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Forskningen 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.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	48 362	48 070	48 421	37 672	7 151
Driftnetto	35 826	37 588	38 000	25 978	318
Balansomslutning	787 011	694 489	690 612	654 235	628 802
Avkastning på eget kap. (%)	65,3	97,3	68,8	127,8	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	5,8	4,6	3,7	2,7	0,0
Soliditet (%)	6,5	3,1	1,5	1,7	0,0

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 2019 års årsredovisning.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	22	8 413	8 485
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		8 413	-8 413	0
Förändrade redovisningsprinciper		5 164		5 164
Årets resultat			29 584	29 584
Belopp vid årets utgång	50	13 599	29 584	43 234

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 599 118
årets vinst	29 584 467
	43 183 585
disponeras så att utdelas till aktieägarna	0
i ny räkning överföres	43 183 585
	43 183 585

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	6	48 362 48 362	48 070 48 070
Fastighetskostnader	7		
Driftkostnader		-8 890	-7 371
Underhållskostnader		-2 183	-1 691
Administration		-1 378	-1 336
Fastighetsskatt		-84	-84
		-12 535	-10 482
Driftnetto	8	35 826	37 588
Avskrivningar	12, 13	-6 213	-6 165
Rörelseresultat		29 612	31 423
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	15 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	385	426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 037	-10 924
Resultat från finansiella poster		3 748	-10 498
Resultat efter finansiella poster		33 360	20 925
Bokslutsdispositioner		-14	-3 724
Resultat före skatt		33 346	17 201
Skatt på årets resultat	11	-3 762	-3 624
Årets resultat		29 584	13 577

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

620 419

626 478

Byggnadsinventarier

13

2 208

1 152

Pågående nyanläggningar

14

96

280

622 723

627 910

Summa anläggningstillgångar

622 723

627 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

16

810

48

Fordringar hos koncernföretag

17

156 486

44 487

Aktuella skattefordringar

3 019

0

Övriga fordringar

1 171

759

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

747

194

162 233

45 488

Kassa och bank

2 055

21 091

Summa omsättningstillgångar

164 288

66 579

SUMMA TILLGÅNGAR

787 011

694 489

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 599

22

Årets resultat

29 584

13 577

43 183

13 599

Summa eget kapital

43 233

13 649

Obeskattade reserver

9 948

9 934

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

4 837

1 092

Summa avsättningar

4 837

1 092

Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

720 232

648 755

Depositioner

50

50

Summa långfristiga skulder

720 282

648 805

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 336

6 671

Leverantörsskulder

1 139

10 791

Aktuella skatteskulder

0

112

Övriga skulder

22

61

53

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

4 175

3 382

Summa kortfristiga skulder

8 711

21 009

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

787 011

694 489

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	8 213	5 510	13 772
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		5 510	-5 510	0
Utdelning		-13 700		-13 700
Årets resultat			8 413	8 413
Summa totalresultat		-8 190	2 904	-5 287
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	22	8 413	8 485
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		8 413	-8 413	0
Justering övergång till RFR 2		5 164		5 164
Årets resultat			29 584	29 584
Summa totalresultat		13 577	21 171	34 748
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	13 599	29 584	43 233

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 360	20 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		6 213	6 165
Betald skatt		-3 148	-6 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36 425	21 020
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-113 726	-1 220
Förändring av kortfristiga skulder		-8 851	9 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-86 152	29 350
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 026	-593
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 026	-593
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	0
Amortering av lån		-6 858	-6 671
Utbetald utdelning		0	-13 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		68 142	-20 371
Årets kassaflöde		-19 036	8 385
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		21 091	12 706
Likvida medel vid årets slut		2 055	21 091

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Forskningen AB, org nr 556865-7281, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 1 AB, org nr 559304-5825. Granit Bostad 1 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 upprättande 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 2021). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna 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. Tidigare år har förvaltningsfastigheter delats in i komponenter och skrivits av systematiskt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod där olika komponenter har olika nyttjandeperiod. 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 2019 har inte omräknats med hänsyn till förändring av uppskjuten skatt eller förändrade avskrivningar. Förändring redovisas direkt mot balanserade vinstmedel.

	Fastställd resultaträkning 2020	Justering vid övergång till RFR 2	2020
RESULTATRÄKNING - tkr			
Hysesintäkter	48 070		48 070
			0
Driftkostnader	-7 455		-7 455
Underhållskostnader	-1 691		-1 691
Administration	-1 336		-1 336
Driftnetto	37 588		37 588
Avskrivningar byggnader	-12 669	6 504	-6 166
Rörelseresultat	24 919		31 422
Ränteintäkter	426		426
Räntekostnader	-10 924		-10 924
Resultat efter finansiella poster	14 421		20 924
Bokslutsdispositioner	-3 724		-3 724
Skatt	-2 284	-1 340	-3 624
ÅRETS RESULTAT	8 413		13 577

	Fastställd balansräkning 2020	Justering vid övergång till RFR 2	Ingångs balansräkning 2021-01-01
BALANSRÄKNING - Granit Bostad Bilen AB			
2021-03-31, SEK			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	619 975	6 504	626 478
Byggnadsinventarier	1 152		1 152
Pågående nyanläggningar	280		280
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	248	-248	0
Summa anläggningstillgångar	621 655	6 504	627 910
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	48		48
Fordringar hos koncernföretag	44 487		44 487
Övriga kortfristiga fordringar	759		759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193		194
Likvida medel	21 091		21 091
Summa omsättningstillgångar	66 578	0	66 578
SUMMA TILLGÅNGAR	688 233	6 504	694 489

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	50		50
Balanserat resultat	22		22
Årets resultat	8 413	5 164	13 577
Summa eget kapital	8 485	5 164	13 649
Obeskattade reserver	9 934		9 934
Uppskjuten skatteskuld	0	1 092	1 092
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	648 755		648 755
Depositioner	50		50
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	6 671		6 671
Leverantörsskulder	10 791		10 791
Skatteskulder	112		112
Övriga kortfristiga skulder	53		53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 382		3 382
Summa avsättningar och skulder	679 748	1 092	680 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	688 233	6 256	694 489

Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar 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 5.

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. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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
-------------------------	--------

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en

finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. 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 och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, 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 dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna,

alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalsstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder
Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.
Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

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

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har 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 2022 eller senare kommer att ha väsentlig på bolagets finansiella rapporter.

Not 6 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter fördelar sig på typ enligt följande:		
Bostäder	47 252	46 940
Lokaler	439	574
Parkering	671	556
	48 362	48 070

Not 7 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift	8 973	7 371
Reparation och underhåll	2 100	1 691
Administration	1 378	1 336
Fastighetsskatt	84	84
	12 535	10 482
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkt	12 535	10 482

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter koncernföretag	384	426
Övriga ränteintäkter	1	0
	385	426

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader bank	10 867	10 883
Övriga räntekostnader	2	41
Kostnader nyupptagna lån och lösen lån	1 167	0
	12 036	10 924

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	9	2 391
Justering avseende tidigare år	9	-15
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 744	1 248
Totalt redovisad skatt	3 762	3 624

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		33 346		17 201
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 869	21,40	-3 681
Ej avdragsgilla kostnader		0		-9
Ej skattepliktiga intäkter		3 172		
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar av byggnader		3 698		1 306
Schablonintäkt periodiseringsfond		-10		-7
Redovisad effektiv skatt	0,03	-9	24,00	-2 391

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	654 000	654 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	654 000	654 000
Ingående avskrivningar	-27 522	-21 462
Årets avskrivningar	-6 060	-6 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 582	-27 522
Utgående redovisat värde	620 418	626 478
Bokfört värde byggnader	572 373	578 433
Bokfört värde mark	48 046	48 046
	620 419	626 479

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 1 210 mkr (1 154). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet.

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.

Värderingsantagande, vägt genomsnitt:

Värdetidpunkt: 31 december 2021

Inflationsantagande: 2%

Direktavkastningskrav restvärde: 3,10%

Kalkylränta för kassaflöde: 5,15%

Kalkylränta för restvärde: 5,16%

Långsiktig vakansgrad: 0,10%

Drift- och underhållskostnader år 1 (kr/kvm) 474

Investeringar år 1: 0

Marknadshyra (vid noll vakans) (kr/kvm) 2 169

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 13 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 346	1 033
Inköp	1 209	313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 555	1 346
Ingående avskrivningar	-194	-88
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-153	-106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347	-194
Utgående redovisat värde	2 208	1 152

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280	0
Inköp		280
Omklassificeringar	-184	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96	280
Utgående redovisat värde	96	280

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	4 837	4 837
	4 837	4 837

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	1 092	1 092
	1 092	1 092

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	1 092	3 745	4 837
	1 092	3 745	4 837

Not 16 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	1 607	114
Reservering för förväntade kreditförluster	-797	-66
	810	48

Kreditkvaliteten 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 17 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 487	39 937
Nyupptagna fordringar	111 999	4 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	156 486	44 487

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	160	59
Upplupna hyresintäkter	204	134
Upplupen ränteintäkt koncern	382	0
	746	193

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

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 20 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. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr.

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 Covenants den 31 december 2021.

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 21 Räntebärande lån

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	706 890	635 413
Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år	13 342	13 342
Skulder som förfaller inom 1 år	3 336	6 671
	723 568	655 426

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsredovisning	61	53
	61	53

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 632	2 901
Upplupna fastighetskostnader	543	481
	4 175	3 382

Not 24 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	723 100	667 100
	723 100	667 100

Inga Eventualförpliktelser finns.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

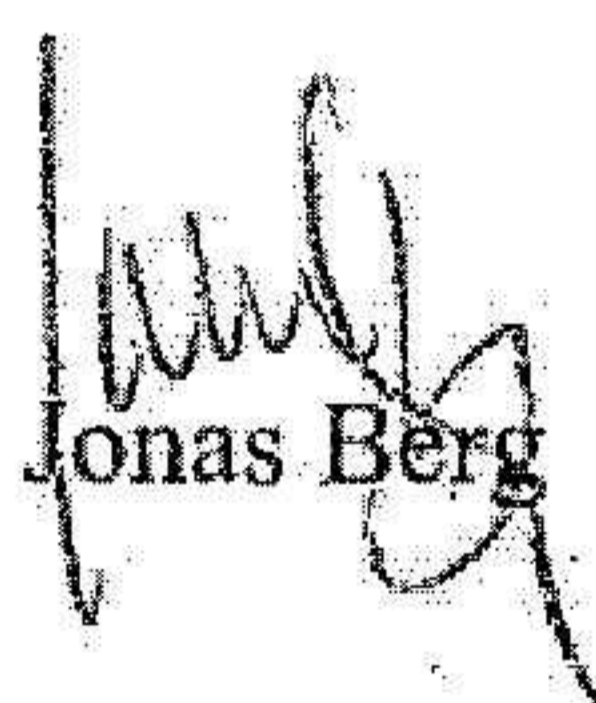
Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	15 400	0
	15 400	0

Stockholm 2022-06-30



Rickard Backlund
Verkställande direktör



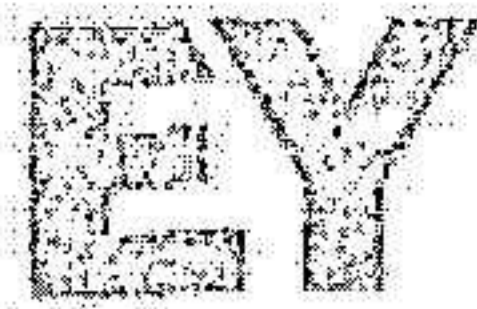
Jonas Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

Ernst & Young Aktieföretag



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20220712;2022071307149

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Forskningen AB, org.nr 556865-7281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Forskningen AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Forskningen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Forskningen 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

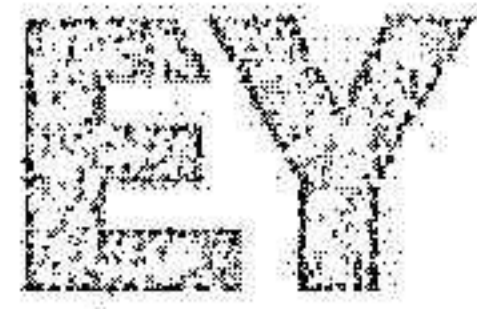
Revisorns ansvar

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens 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.



Building a better
working world

ank=20220712;2022071307150

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Granit Bostad Forskningen AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Granit Bostad Forskningen 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2022

Ernst & Young AB


Mikael Konen
Auktoriserad revisor