

2025060305939

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Grindhusen AB

559136-1570

Räkenskapsåret

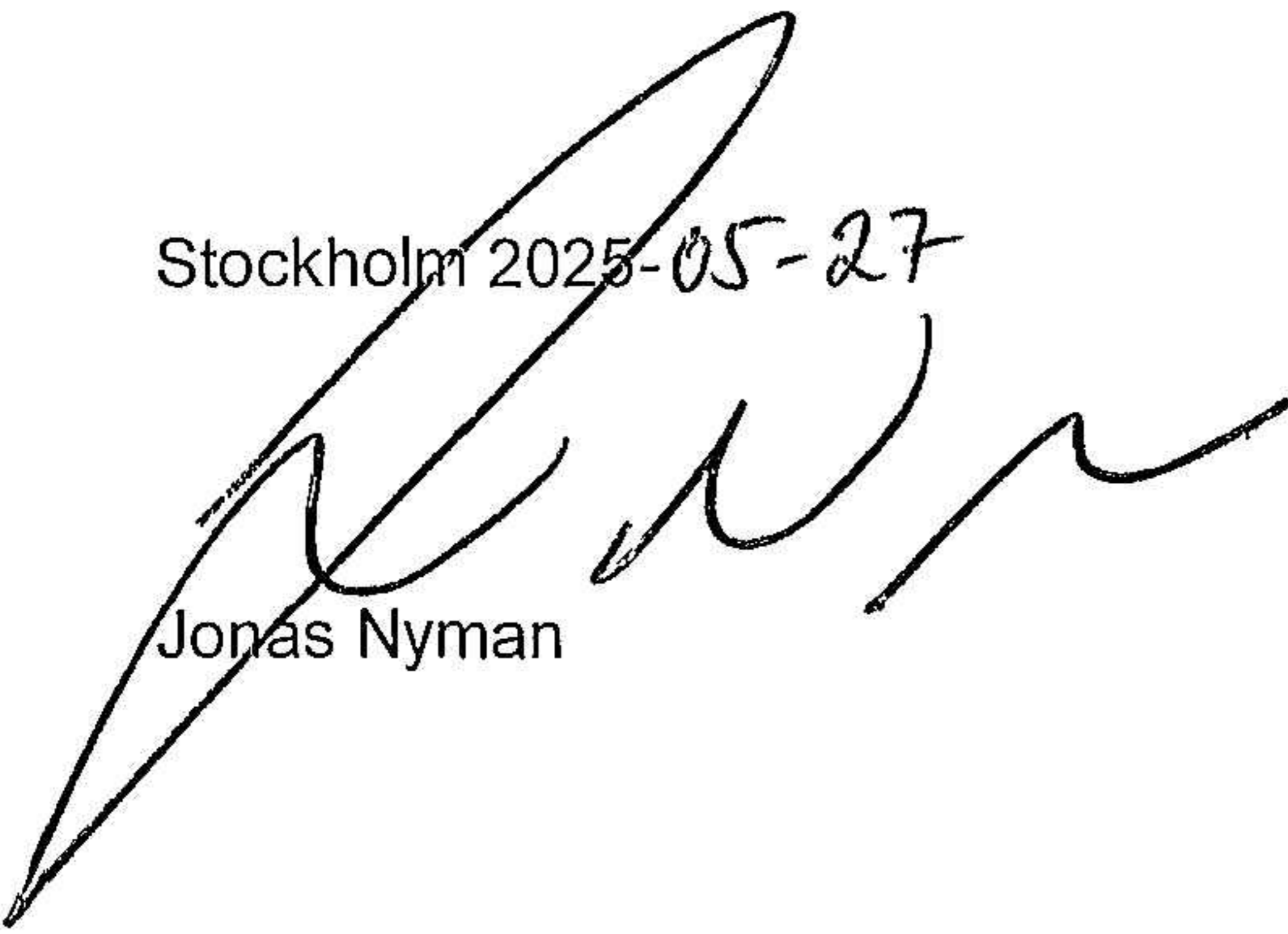
2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Grindhusen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-27

Jonas Nyman



# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Grindhusen AB

559136-1570

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5
Övriga noter	5-6
Underskrifter	6

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning i Norrtälje, avseende fastigheten Norrtälje Grindskolan 2.  
Företagets säte är Stockholm

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	6 558 926	7 292 326	6 538 120	6 300 327
EBITDA	3 780 856	4 800 935	4 131 527	4 586 437
Resultat efter finansiella poster	2 165 223	1 931 228	1 588 738	2 572 183
Soliditet, %	3,35	2,80	1,60	0,06
Balansomslutning	77 125 561	78 352 665	79 634 754	80 589 250

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	951 980	1 188 927	2 140 907
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			-1 188 927	
Årets resultat		1 188 927	389 093	389 093
Belopp vid årets utgång	50 000	2 140 907	389 093	2 530 000

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 140 907
Årets resultat	389 093
Belopp vid årets utgång	2 530 000
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 530 000
Totalt	2 530 000

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 558 926	7 292 326
Övriga rörelseintäkter		-	109 936
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>6 558 926</b>	<b>7 402 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 220 827	-2 034 633
Övriga externa kostnader		-557 242	-566 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 417 327	-1 414 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 195 396</b>	<b>-4 016 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 363 530</b>	<b>3 386 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 010 253	1 532 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 208 560	-2 987 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 307</b>	<b>-1 454 949</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 165 223</b>	<b>1 931 228</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	51 000
Lämnade koncernbidrag		-1 500 000	-
Förändring av periodiseringsfonder		-166 300	-482 800
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 666 300</b>	<b>-431 800</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>498 923</b>	<b>1 499 428</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-109 830	-310 501
<b>Årets resultat</b>		<b>389 093</b>	<b>1 188 927</b>

2025060305941

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	76 390 794	76 992 416
Summa materiella anläggningstillgångar		76 390 794	76 992 416
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		76 390 794	76 992 416
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284 914	151 016
Övriga fordringar		25 033	117 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 539	9 539
Summa kortfristiga fordringar		319 486	277 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		415 281	1 082 409
Summa kassa och bank		415 281	1 082 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		734 767	1 360 249
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		77 125 561	78 352 665

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 140 907	951 981
Årets resultat		389 093	1 188 927
Summa fritt eget kapital		2 530 000	2 140 908
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 580 000</b>	<b>2 190 908</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 039 100	872 800
Summa obeskattade reserver		1 039 100	872 800
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	61 177 000	61 808 000
Skulder till koncernföretag		9 245 543	10 395 985
Summa långfristiga skulder		70 422 543	72 203 985
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		631 000	631 000
Leverantörsskulder		829 235	234 140
Skatteskulder		171 335	555 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 452 348	1 663 884
Summa kortfristiga skulder		3 083 918	3 084 972
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 125 561</b>	<b>78 352 665</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

50

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 266 355	85 137 917
Inköp	815 705	128 438
Utgående anskaffningsvärden	86 082 060	85 266 355
Ingående avskrivningar	-8 273 939	-6 859 181
Årets avskrivningar	-1 417 328	-1 414 758
Utgående avskrivningar	-9 691 267	-8 273 939
<b>Redovisat värde</b>	<b>76 390 793</b>	<b>76 992 416</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 524 000	2 524 000
Förfaller senare än 5 år	58 653 000	59 284 000

## Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	63 070 000	63 070 000

### Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Podium Fastigheter AB, Org. nr 556297-7990, säte Stockholm. Koncernredovisning upprättas i Podium Fastigheter AB.

## Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

## Underskrifter

Stockholm 2025-

Jonas Nyman  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Caroline Ljungberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Jonas Nyman  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-21 17:50:26 GMT+02:00  
Transaktions-ID: cba63dbc256d4b2fa47c4425dbe4d72b

## Underskrift 2

Namn: Caroline Ljungberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-23 07:30:04 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ea97c08cccdf45da91c4ca72233fc709



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Grindhusen AB  
Org.nr. 559136-1570

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Grindhusen AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Grindhusen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Grindhusen AB enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.

## 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 Fastighetsbolaget Grindhusen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget Grindhusen AB 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ljungberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Caroline Ljungberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-23 07:29:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a8cce9a88d294bb7a77f514316a3b3b1

2025060505945