

Årsredovisning
för
Granit Bostad Beritsholm AB
556529-2215

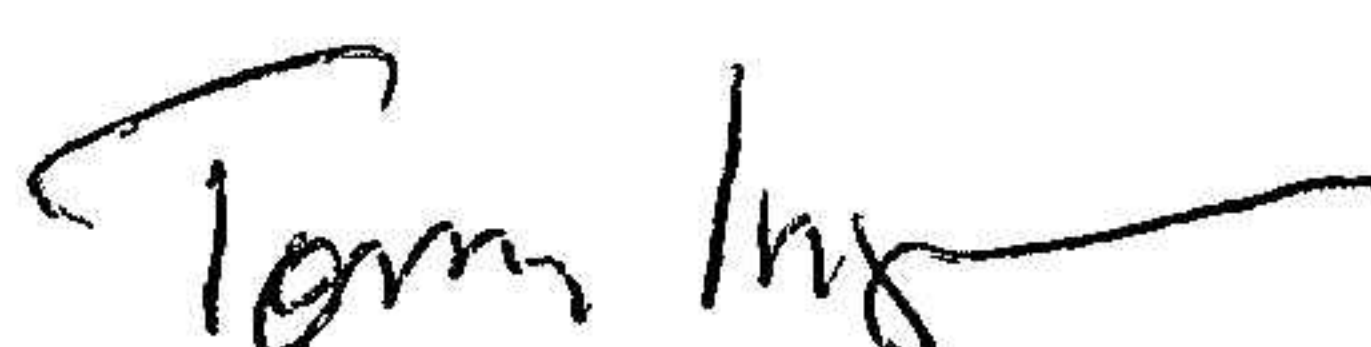
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Beritsholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-20



Tomas Ingemarsson

Årsredovisning
för
Granit Bostad Beritsholm AB
556529-2215
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Beritsholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bildas 1996. Per årets utgång har bolaget inga anställda och det innehar fastigheterna Astrid 1, Örehus 1 samt Örehus 3. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Bolaget har mottagit ett aktieägartillskott om 15 Mkr från Granit Bostad 5 AB (orgnr 559381-9708).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Beritsholm 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.

Under 2025 avser bolaget fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	46 838	44 316	41 934	40 941	40 056
Driftnetto	22 975	17 953	12 009	14 484	13 559
Soliditet (%)	1,6	17,7	22,9	34,5	34,8
Balansomslutning	965 812	959 244	164 262	196 152	197 512

2025052110955

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 000	31 888	20	-12 114	-18 232	15 562
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-18 232	18 232	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 635				-1 635
Effekt av fusion				406		406
Erhållna aktieägartillskott				15 000		15 000
Årets resultat					-15 023	-15 023
Belopp vid årets utgång	14 000	30 253	20	-14 940	-15 023	14 310

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 939 119
årets förlust	-15 023 272
	-29 962 391
behandlas så att i ny räkning överföres	-29 962 391
	-29 962 391

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	5	46 838	44 316
Övriga rörelseintäkter	6	52	450
		46 890	44 766
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-14 539	-17 158
Underhållskostnader		-5 718	-6 629
Administration		-3 053	-2 434
Fastighetsskatt		-605	-592
		-23 915	-26 813
Driftnetto	7	22 975	17 953
Avskrivningar	12, 13	-7 987	-7 613
Rörelseresultat		14 988	10 340
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	131	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 615	-20 893
		-30 484	-20 751
Resultat efter finansiella poster		-15 496	-10 411
Bokslutsdispositioner	10	3 851	-6 951
Resultat före skatt		-11 645	-17 362
Skatt på årets resultat	11	-3 378	-870
Årets resultat		-15 023	-18 232

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	949 729	951 220
Byggnadsinventarier	13	25	65
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	15 167	5 008

964 921 **956 293**

Summa anläggningstillgångar

964 921 **956 293**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar	15	0	10
Fordringar hos koncernföretag		0	166
Aktuella skattefordringar		0	2 138
Övriga fordringar		37	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	854	614

891 **2 951**

Summa omsättningstillgångar

891 **2 951**

SUMMA TILLGÅNGAR

965 812 **959 244**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		14 000	14 000
Uppskrivningsfond	18	30 253	31 888
Reservfond		20	20
		44 273	45 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 939	-12 113
Årets resultat		-15 023	-18 232
		-29 962	-30 345
Summa eget kapital		14 311	15 563
Obeskattade reserver		1 760	1 760
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	14 577	14 527
Summa avsättningar		14 577	14 527
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		408 501	408 366
Summa långfristiga skulder		408 501	408 366
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 464	7 251
Skulder till koncernföretag		519 618	507 175
Aktuella skatteskulder		240	0
Övriga skulder		79	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 262	4 602
Summa kortfristiga skulder		526 663	519 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		965 812	959 244

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	14 000	33 543	1 799	-11 540	37 802
Disposition enligt beslut av årsstämma			-11 540	11 540	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 635	1 635		0
Aktieägartillskott			48 000		48 000
Effekt av fusion			-52 008		-52 008
Årets resultat				-18 232	-18 232
Utgående eget kapital 2023-12-31	14 000	31 908	-12 113	-18 232	15 562
Disposition enligt beslut av årsstämma			-18 232	18 232	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 635			-1 635
Aktieägartillskott			15 000		15 000
Effekt av fusion			406		406
Årets resultat				-15 023	-15 023
Summa totalresultat		-1 635	-2 826	3 209	-1 252
Utgående eget kapital 2024-12-31	14 000	30 273	-14 940	-15 023	14 310

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 496	-10 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	18 553	9 424
Betald skatt		-950	-2 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 107	-3 075
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-78	4 627
Förändring av kortfristiga skulder		15 815	37 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 844	39 021
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 844	-5 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 844	-5 874
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-41 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-41 116
Årets kassaflöde		0	-7 969
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	7 969
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Allmän information

Granit Bostad Beritsholm AB, org. nr 556529-2215, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 5 AB, org. nr 559381-9708, med säte i Stockholm som i sin tur ägs av Granit Bostad AB, org.nr 559300-4913. 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 2024). 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 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattning 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 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 12.

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 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter.

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 nettoredovisas 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.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar.

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

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
Byggnadsinventarier	5–20 år

Leasing

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

Finansiella instrument

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 tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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 värdet förändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar i stället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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.

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. Saldo på koncernkonto ingår bland fordringar / skulder till koncernföretag.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Under räkenskapsåret 2024 har ändringar skett i IAS 1 avseende klassificering av skulder samt upplysningar för skulder med kovenanter. Utöver detta har inga nya standarder eller tolkningar av befintliga standarder 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 2025 eller senare kommer att ha väsentlig på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter förelar sig på typ enligt följande:		
Bostäder	45 191	42 712
Lokaler	55	46
Parkering	1 592	1 558
	46 838	44 316

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	52	450
	52	450

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	96	22
Ränteintäkter hyresfordringar	0	5
Ränteintäkter bank	0	93
Övriga ränteintäkter	35	22
	131	142

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader bank	-20 132	-20 891
Övriga räntekostnader	0	-1
Övriga finansiella kostnader	0	-1
Räntekostnader från koncernföretag	-10 483	0
	-30 615	-20 893

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-6 951
Erhållna koncernbidrag	3 851	0
	3 851	-6 951

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 321	-963
Justering avseende tidigare år	-8	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-49	94
Totalt redovisad skatt	-3 378	-870

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 645		-17 362
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 399	20,60	3 577
Ej avdragsgilla kostnader		-4 670		-3 598
Ej skattepliktiga intäkter		7		5
Justering avseende skatter för föregående år		-8		-1
Effekt av fusion		-1 097		-845
Schablonsintäkt periodiseringsfond		-9		-7
Redovisad effektiv skatt	-29,01	-3 378	-5,01	-870

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	949 370	142 748
Inköp	0	866
Inköp genom fusion	0	805 756
Omklassificeringar	7 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 055	949 370
Ingående avskrivningar	-57 762	-51 876
Effekt av fusion	-1 229	0
Årets avskrivningar	-6 312	-5 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 303	-57 762
Ingående uppskrivningar	59 612	61 247
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 635	-1 635
Utgående ackumulerade uppskrivningar	57 977	59 612
Utgående redovisat värde	949 729	951 220
Bokfört värde byggnader	606 287	607 778
Bokfört värde mark	343 442	343 442
	949 729	951 220

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 1 167 mkr (1 157). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats av externt värderingsinstitut.

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.

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

Not 13 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 071	1 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071	1 071
Ingående avskrivningar	-1 006	-915
Årets avskrivningar	-40	-91
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046	-1 006
Utgående redovisat värde	25	65

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 008	0
Inköp	17 844	5 008
Omklassificeringar	-7 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 167	5 008
Utgående redovisat värde	15 167	5 008

Not 15 Hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyrefordringar	0	10
	0	10

Kreditkvaliten 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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	583	601
Upplupna hyresintäkter	271	13
	854	614

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	140 000	100
	140 000	

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 18 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	31 888	33 523
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 635	-1 635
Belopp vid årets utgång	30 253	31 888

Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	14 577	14 577
	14 577	14 577

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	14 527	14 527
	14 527	14 527

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	14 527	49	14 577
	14 527	49	14 577

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 409 (408) mkr.

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.

Kreditkvaliten 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.

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 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	408 501	408 366
	408 501	408 366

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	662	1 355
Förutbetalda hyresintäkter	3 594	3 236
Övriga upplupna kostnader och konsultkostnader	7	12
	4 263	4 603

Not 23 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	450 000	450 000
	450 000	450 000

Inga eventualförpliktelser finns

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	7 987	7 613
Fusionsresultat	0	1 653
Reglerade skulder	135	158
Räntekostnader inom koncernen	10 431	0
	18 553	9 424

Not 25 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 5 AB, org nr 559381-9708, med säte i Stockholm.

Granit Bostad Malmö AB är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad AB, org nr 559300-4913 med säte i Stockholm. Granit Bostad AB ägs enligt nedan:

50 % av AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

2,8% av Bliwa Livförsäkring

0,3% av Bliwa Skadeförsäkring AB

15,6% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,7% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,6% av Försäkringsbolaget PRI

Granit Bostad AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som bolaget ingår i.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift:

Eva Eriksson
Verkställande direktör

Jonas Berg

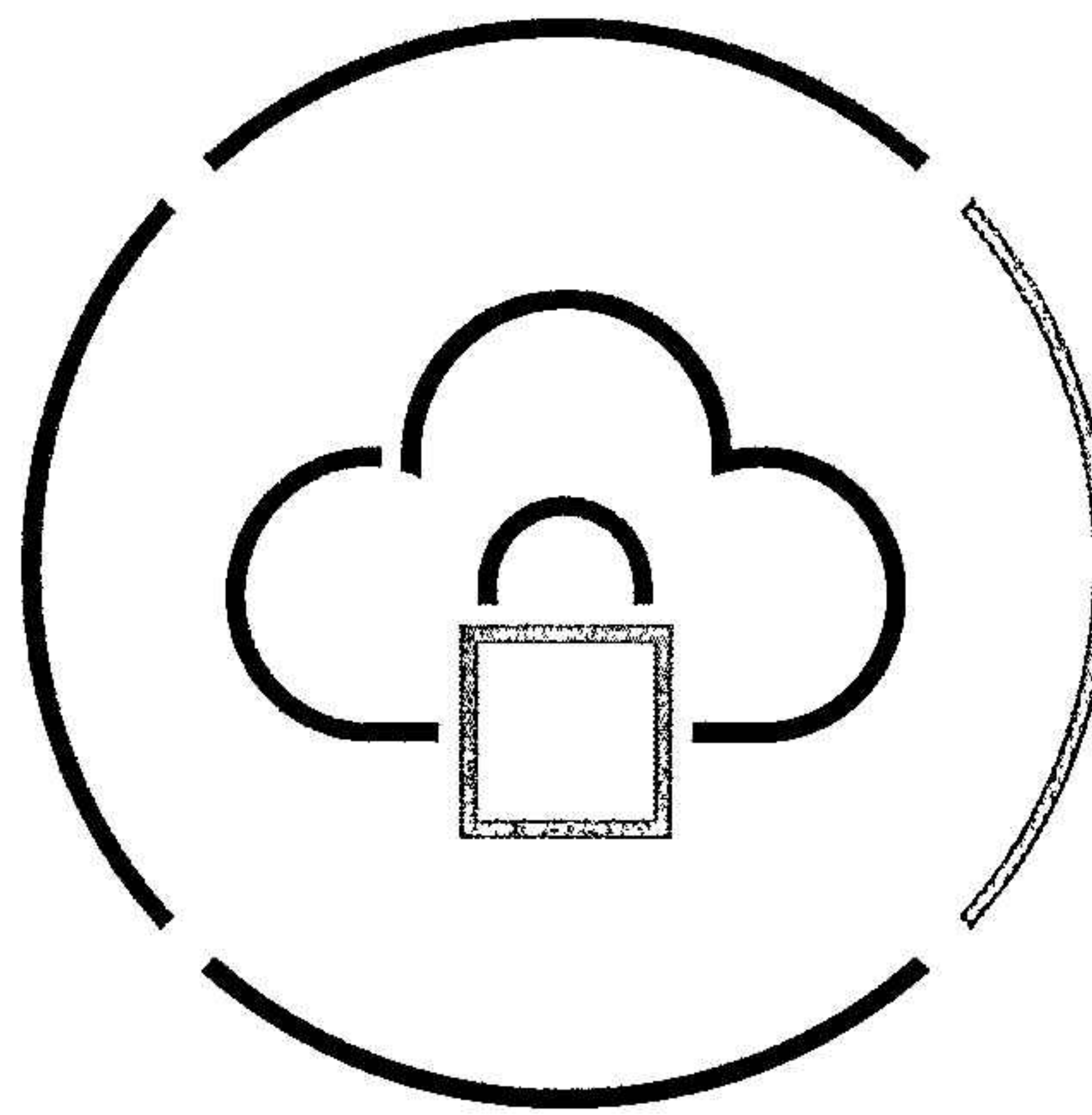
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-29 18:53:53 UTC+00:00

EVA ERIKSSON

VD



SE BankID - deef363-3c1e-40fb-bb7f-365c442a6e26

2025-04-30 10:25:28 UTC+00:00

Jonas Ingemar Berg

Styrelseledamot



SE BankID - c7bd4a86-b399-485b-9e4f-d39a85ef03fc

2025-05-05 18:14:05 UTC+00:00

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor



SE BankID - 1446fbfc-ad54-484f-ae9e-1c6841d8bb89

2025052110944

Document ID: b2f7b577-c717-475e-bbba-c2e7ce088b37



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Beritsholm AB, org.nr 556529-2215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Beritsholm AB för år 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 Granit Bostad Beritsholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Beritsholm 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 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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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 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 av Granit Bostad Beritsholm AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Granit Bostad Beritsholm AB 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 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-05 21:19:05 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.