

# Årsredovisning

för

## Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB

556832-5285

Räkenskapsåret


2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 maj 2024

  
Jonas Berg

# Årsredovisning

för

## Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB

556832-5285

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 december 2010. I bolaget finns inga anställda. Bolaget innehar tomträtten för fastigheterna Kosterhavet 1 och 2 i Stockholms kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget amorterat 100,6 mkr av sina lån.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Granit Bostad Hjorthagskvarteret 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.

Fortsatt höga räntekostnader och fortsatt hög inflation med följd i bland annat höga energi- och byggpriser gör att 2023 har varit ett utmanande år för fastighetsbranschen och för samhället i stort. Bolaget ingår i Granit Bostad-koncernen vilket är en styrka utifrån stabila ägare och tillgång till finansiering.

Bolaget avser fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	29 029	28 373	27 735	27 022	27 250
Driftnetto	19 678	19 771	19 516	19 441	18 719
Balansomslutning	402 472	506 949	510 533	511 614	503 616
Soliditet (%)	3	2	4	1	2

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	11 653	-1 867	9 836
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 867	1 867	0
Årets resultat			-1 760	-1 760
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>9 786</b>	<b>-1 760</b>	<b>8 076</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 786 041
årets förlust	-1 760 164
	<b>8 025 877</b>
disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	0
i ny räkning överföres	8 025 877
	<b>8 025 877</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	5	29 029	28 373
Övriga rörelseintäkter	6	200	54
		<b>29 229</b>	<b>28 427</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-4 414	-3 942
Underhållskostnader		-2 131	-1 719
Administration		-901	-890
Fastighetsskatt		-115	-115
Tomträttsavgäld		-1 990	-1 990
		<b>-9 551</b>	<b>-8 656</b>
<b>Driftnetto</b>	7	<b>19 678</b>	<b>19 771</b>
Avskrivningar	12, 13	-3 139	-3 139
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 539</b>	<b>16 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	989	2 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 882	-9 525
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-17 893</b>	<b>-7 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 354</b>	<b>9 589</b>
Bokslutsdispositioner	10	2 319	-10 825
<b>Resultat före skatt</b>		<b>965</b>	<b>-1 236</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 725	-631
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 760</b>	<b>-1 867</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

17

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

9 786

11 653

Årets resultat

-1 760

-1 867

8 026

9 786

**Summa eget kapital**

8 076

9 836

**Obeskattade reserver**

5 650

7 969

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

2 869

2 223

**Summa avsättningar**

2 869

2 223

#### Långfristiga skulder

20

Skulder till kreditinstitut

380 129

481 198

Depositioner

115

100

**Summa långfristiga skulder**

380 244

481 298

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

213

700

Leverantörsskulder

732

558

Aktuella skatteskulder

2 310

1 863

Övriga skulder

21

40

83

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

2 340

2 423

**Summa kortfristiga skulder**

5 635

5 627

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

402 474

506 953

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>3 025</b>	<b>8 628</b>	<b>11 703</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		8 628	-8 628	0
Årets resultat			-1 867	-1 867
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 653</b>	<b>-1 867</b>	<b>9 836</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-1 867	1 867	0
Årets resultat			-1 760	-1 760
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>9 786</b>	<b>-1 760</b>	<b>8 076</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 354

9 590

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

23

2 278

671

Betald skatt

-1 637

33

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-713**

**10 294**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

98 289

621

Förändring av kortfristiga skulder

71

-10 611

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**97 647**

**304**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 698

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-100 698**

**0**

**Årets kassaflöde**

**-3 051**

**304**

Likvida medel vid årets början

3 051

2 747

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**3 051**

## Noter

Tkr

### Not 1 Allmän information

Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB, org nr 556832-5285, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 2 AB, org nr 556995-9330. Granit Bostad 2 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 2023). 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, 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 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

#### Intäcksredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäcksredovisas 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.

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 hänförbara 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 värdeförändring 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 2023 har ändringar skett i IAS 1 avseende redovisningsprinciper. 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 2024 eller senare kommer att ha väsentlig på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

	2023	2022
<b>Hyresintäkter fördelar sig på typ, enligt följande:</b>		
Bostäder	27 122	26 488
Lokaler	545	491
Parkering	724	773
Serviceintäkter	638	622
	<b>29 029</b>	<b>28 373</b>

**Not 6 Övriga rörelseintäkter**

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	200	54
	<b>200</b>	<b>54</b>

**Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	21	0
Värdeförändring obligation	860	2 468
Ränteintäkter bank	106	0
Övriga ränteintäkter	2	14
	<b>989</b>	<b>2 482</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader bank	-18 871	-9 501
Räntekostnader övrigt	-10	-24
	<b>-18 882</b>	<b>-9 525</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Upplösning periodiseringsfond	2 319	0
Lämnade koncernbidrag	0	-10 825
	<b>2 319</b>	<b>-10 825</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 075	0
Justering avseende tidigare år	-5	4
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-646	-636
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 725</b>	<b>-631</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		965		-1 236
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-199	20,60	255
Ej avdragsgilla kostnader		-2 461		-893
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivning av byggnader		646		647
Schablonintäkt periodiseringsfond		-61		-8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>215,01</b>	<b>-2 075</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	312 471	310 816
Omklassificeringar	0	1 655
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 471</b>	<b>312 471</b>
Ingående avskrivningar	-33 213	-29 697
Omklassificeringar	0	-394
Årets avskrivningar	-3 122	-3 122
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 334</b>	<b>-33 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>276 137</b>	<b>279 258</b>

#### 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 727 mkr (757). 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

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	195	1 850
Omklassificeringar	0	-1 655
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195</b>	<b>195</b>
Ingående avskrivningar	-34	-411
Omklassificeringar	0	394
Årets avskrivningar	-17	-17
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51</b>	<b>-34</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143</b>	<b>160</b>

### Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	137
Omklassificeringar till låneskulder	0	-137
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 15 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	256	100
Reservering för förväntade kreditförluster	-249	-91
	<b>6</b>	<b>9</b>

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	119	20
Förutbetalda försäkringspremier	91	84
Förutbetalda tomträttsavgälder	512	599
Upplupna hyresintäkter	181	58
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	535	535
	<b>1 437</b>	<b>1 296</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal Aktier	500	100
	<b>500</b>	

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 Avsättningar**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	2 869	2 869
	<b>2 869</b>	<b>2 869</b>

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	2 223	2 223
	<b>2 223</b>	<b>2 223</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattepliktiga temporära skillnader	2 223	646	2 869
	<b>2 223</b>	<b>646</b>	<b>2 869</b>

### **Not 19 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 380 mkr (481)

#### **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 Convenants den 31 december 2023.

#### **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 20 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än ett och fem år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	380 129	0
	<b>380 129</b>	<b>0</b>
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	481 198
Depositioner	115	99
	<b>115</b>	<b>481 298</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	40	61
Depositioner	0	22
	<b>40</b>	<b>83</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	411	611
Förskottsbetalda hyror	1 920	1 801
Övriga upplupna kostnader och konsultkostnader	10	10
	<b>2 341</b>	<b>2 422</b>

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	3 139	3 139
Värdeförändring obligation	-860	-2 468
	<b>2 279</b>	<b>671</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	490 000	490 000
	<b>490 000</b>	<b>490 000</b>

Inga Eventualförpliktelser finns

### Not 25 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Granit Bostad 2 AB, org nr 556995-9330, med säte i Stockholm.

Granit Bostad 2 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

15,4% av Försäkringsbranschens pensionskassa

15,4% av Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling

15,4% av Försäkringsbolaget PRI

0,7% av AB Tenzing

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

### Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

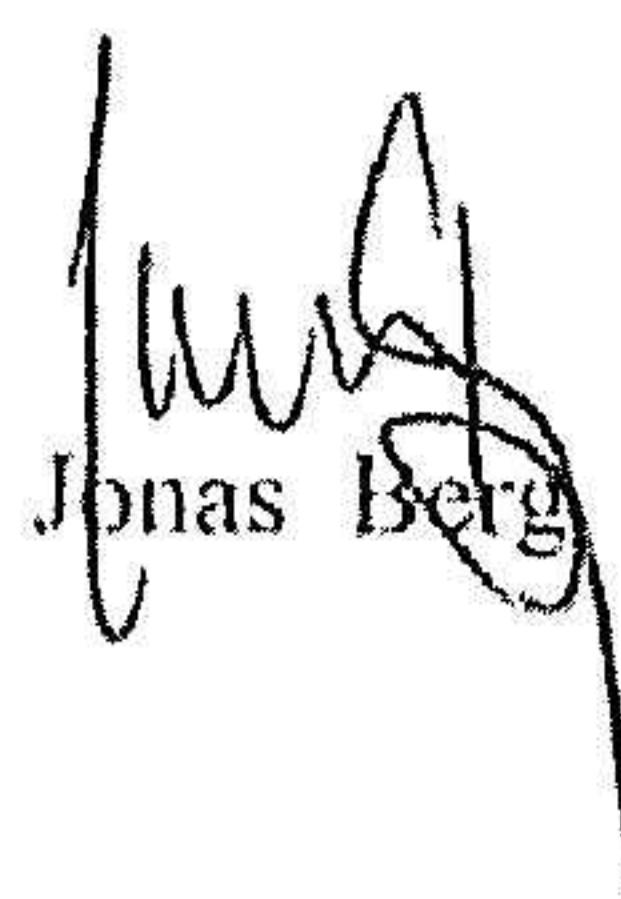
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm,

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 14 maj 2024.



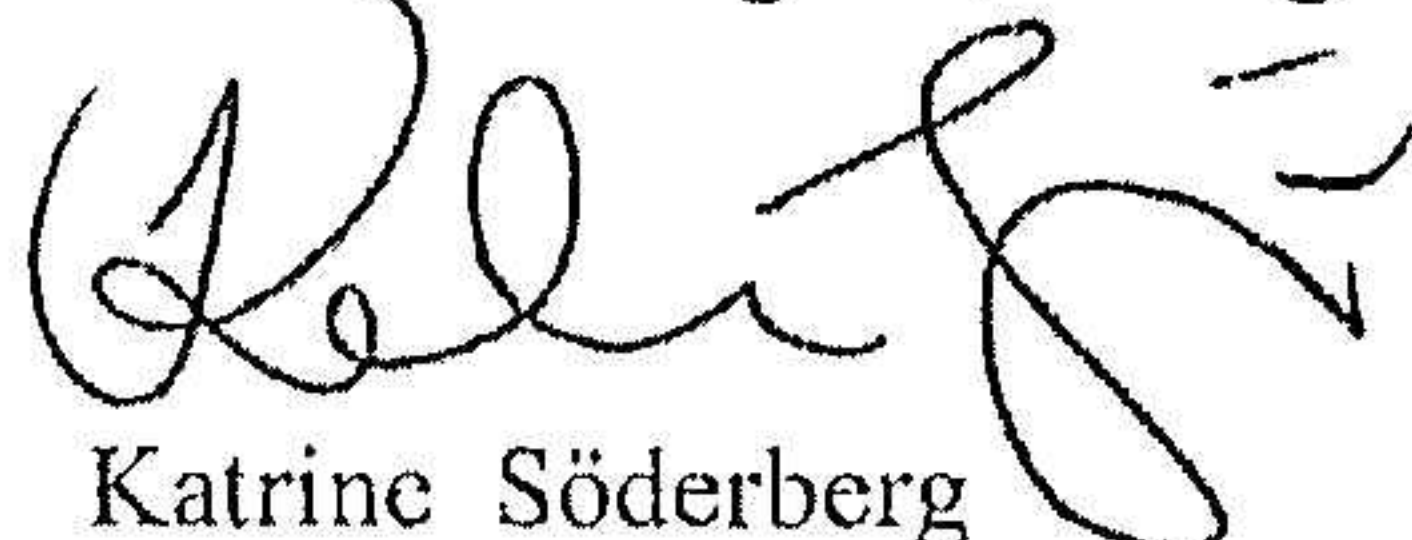
Eva Eriksson  
Verkställande direktör



Jonas Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024

Ernst & Young Aktiebolag



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024052910203

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB, org.nr 556832-5285

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granit Bostad Hjorthagskvarteret ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Hjorthagskvarteret 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 direktören 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

## 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 direktörens förvaltning av Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Hjorthagskvarteret 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 20 maj 2024

Ernst & Young AB

Kåtrine Söderberg

Auktoriserad revisor