

Årsredovisning
för
Gravyren 1 Fastighets AB

559011-1208

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Gravyren 1 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 16 juni 2023



Per Nilsson

2023070511224

Årsredovisning
för
Gravyren 1 Fastighets AB
559011-1208
Räkenskapsåret
2022

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

1 (7)

Styrelsen och verkställande direktören för Gravyren 1 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Lidingö är ett helägt dotterbolag till John Mattson Gullmars Holding AB, AB. org.nr 559358-4716. John Mattson Gullmars Holding AB är ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org.nr 556802-2858, som avger konverneredovisning. John Mattson Fastighetsföretagen AB's aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Bolaget förvaltar den helägda fastigheten Gravyren 1, belägen på Gullmarsplan 2 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med John Mattson Gullmarsplan Holding AB, org 559344-9472

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 504	3 539	3 498	3 471
Resultat efter finansiella poster	-243	1 195	2 031	1 939
Soliditet (%)	0,0	3,8	0,5	0,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	168 238	948 743	1 166 981
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		948 743	-948 743	0
Fusion JM Gullmarsplan Holding AB		-1 270 355		-1 270 355
Erhållna aktieägartillskott		514 000		514 000
Årets resultat			-359 765	-359 765
Belopp vid årets utgång	50 000	360 626	-359 765	50 861

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

2 (7)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	360 626
årets förlust	-359 765
	861
disponeras så att	
i ny räkning överföres	861
	861

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

2023070511225

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

3 (7)

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 503 981	3 538 508
Summa rörelseintäkter		3 503 981	3 538 508
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 104 445	-1 724 943
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 070 715	-405 754
Summa rörelsekostnader		-2 175 160	-2 130 697
Rörelseresultat		1 328 821	1 407 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	124 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 572 309	-337 078
Summa finansiella poster		-1 572 058	-212 923
Resultat efter finansiella poster		-243 237	1 194 888
Resultat före skatt		-243 237	1 194 888
Skatter			
Skatt på årets resultat		-116 528	-246 145
Årets resultat		-359 765	948 743

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

4 (7)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	138 790 152	29 484 796
Summa materiella anläggningstillgångar		138 790 152	29 484 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	34 305 667	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 305 667	0
Summa anläggningstillgångar		173 095 819	29 484 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		247 338	247 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 921	17 561
Summa kortfristiga fordringar		744 259	265 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 514 593	1 264 837
Summa kassa och bank		2 514 593	1 264 837
Summa omsättningstillgångar		3 258 852	1 530 035
SUMMA TILLGÅNGAR		176 354 671	31 014 831

2023070511226

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

5 (7)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital**50 000****50 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

360 626

168 238

Årets resultat

-359 765

948 743

Summa fritt eget kapital**861****1 116 981****Summa eget kapital****50 861****1 166 981****Avsättningar**

Övriga avsättningar

5 201 441

0

Summa avsättningar**5 201 441****0****Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

76 200 000

0

Skulder till koncernföretag

92 150 930

0

Summa långfristiga skulder**168 350 930****0****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

29 019 000

Leverantörsskulder

661 560

47 637

Skulder till koncernföretag

685 496

0

Skatteskulder

341 874

240 535

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 062 509

540 678

Summa kortfristiga skulder**2 751 439****29 847 850****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****176 354 671****31 014 831**

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

6 (7)

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Hysesintäkter periodiserad i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnaden skrivs av på 50 år.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 151 653	32 151 653
Fusionerat anläggningvärde	109 710 056	0
Pantbrevskostnad	666 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 527 724	32 151 653
Ingående avskrivningar	-2 666 857	-2 261 103
Årets avskrivningar	-1 070 715	-405 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 737 572	-2 666 857
Utgående redovisat värde	138 790 152	29 484 796
Taxeringsvärden byggnader	28 800 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	27 117 000	19 599 000
	55 917 000	44 199 000

Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 200 000	42 917 999
	76 200 000	42 917 999

Gravyren 1 Fastighets AB
Org.nr 559011-1208

7 (7)

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	15 049 078
Tillkommande fordringar	34 305 667	0
Avgående fordringar	0	-15 049 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 305 667	0
Utgående redovisat värde	34 305 667	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Ljungberg
Ordförande

Håkan Blixt

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



2023070511228

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gravyren 1 Fastighets AB, org.nr 559011-1208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gravyren 1 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gravyren 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gravyren 1 Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Gravyren 1 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gravyren 1 Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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

Håkan Blixt

Håkan Blixt
E-mail: hakanblixt28@gmail.com
2023-06-02 14:03 CEST

Johan Ljungberg

Johan Ljungberg
E-mail: johan.ljungberg@tagehus.se
2023-06-03 10:07 CEST

Per Nilsson

Per Nilsson
E-mail: per.nilsson@johnmattson.se
Role: VD
2023-06-07 11:11 CEST

Katrine Söderberg

Katrine Söderberg
Date: 2023-06-08 23:08 CEST
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: katrine.soderberg@se.ey.com

2023070511229