

Årsredovisning

för

Grön Bostad Teknis AB

556926-7338

Räkenskapsåret


2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Grön Bostad Teknis AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-22



Jenny Mc Donald Jonsson

Årsredovisning
för
Grön Bostad Teknis AB

556926-7338

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Grön Bostad Teknis AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga, utveckla och förvalta fastigheter. I bolaget finns inga anställda. Bolaget innehar tomträtten för fastigheten Metallurgen 1 i Stockholms kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021-03-31 delades aktier i moderbolaget Grön Bostad 6 AB ut till ByggVesta AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget avser fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder och lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	11 543	11 109	11 155	10 740	4 339
Driftnetto	8 052	8 249	7 979	7 250	2 499
Balansomslutning	186 731	152 995	152 620	152 033	156 295
Soliditet (%)	4	2	2	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	62	1 990	2 102
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		1 990	-1 990	0
Årets resultat			2 452	2 452
Belopp vid årets utgång	50	2 052	2 452	4 554

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 051 546
årets vinst	2 451 985
	4 503 531
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 503 531

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

2022071232652

20

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter		11 544 11 544	11 110 11 110
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-2 116	-1 734
Underhållskostnader		-294	-163
Administration		-317	-199
Fastighetsskatt		-50	-50
Tomträttsavgäld		-715	-715
		-3 492	-2 861
Driftnetto		8 052	8 249
Avskrivningar	2, 3	-2 814	-2 814
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	580
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 124	-2 437
		-4 976	-1 857
Resultat efter finansiella poster		262	3 578
Bokslutsdispositioner	5	2 752	-922
Resultat före skatt		3 014	2 656
Skatt på årets resultat	6	-562	-666
Årets resultat		2 452	1 990

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

122 869

125 677

Byggnadsinventarier

3

49

19

122 918

125 696

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

45

23

Andra långfristiga fordringar

230

0

275

23

Summa anläggningstillgångar

123 193

125 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2

20

Fordringar hos koncernföretag

60 380

21 927

Övriga fordringar

0

323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

200

200

60 582

22 470

Kassa och bank

2 956

4 806

Summa omsättningstillgångar

63 538

27 276

SUMMA TILLGÅNGAR

186 731

152 995

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 052

62

Årets resultat

2 452

1 990

4 504

2 052

Summa eget kapital

4 554

2 102

Obeskattade reserver

2 892

1 944

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

173 893

146 909

Övriga skulder

120

0

Summa långfristiga skulder

174 013

146 909

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 604

376

Förskott från kunder

0

120

Leverantörsskulder

247

150

Aktuella skatteskulder

392

274

Övriga skulder

15

33

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 014

1 087

Summa kortfristiga skulder

5 272

2 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 731

152 995

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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.

Fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Eventuella fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till nominellt belopp, dvs verkligt värde överensstämmer med redovisat värde då diskonteringseffekten är oväsentlig.

Skulder

Skulder till kreditinstitut och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

8

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innervägg, Värme/Sanitet, Fasad, Fönster/Dörrar	50 år
El och yttertak	40 år
Köksinredningar	30 år
Ventilation och hiss	25 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar redovisas i resultaträkning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och skulder till kreditinstitut. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Grön Bostad Teknis AB har tom i mars 2021 utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisker som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar.

8

Leasingavtal

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder. Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Leaseavtal där bolaget är leasstagare avser främst tomträttsavgäld och redovisas som operationella leasingavtal och redovisas linjärt över leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	135 021	135 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 021	135 021
Ingående avskrivningar	-9 344	-6 536
Årets avskrivningar	-2 808	-2 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 152	-9 344
Utgående redovisat värde	122 869	125 677

Not 3 Byggnadsinventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	28	28
Inköp	36	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64	28
Ingående avskrivningar	-9	-3
Årets avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15	-9
Utgående redovisat värde	49	19

8

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader lån	2 692	1 802
Övriga finansiella kostnader	2 212	0
Räntekostnader swap	220	635
	5 124	2 437

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av överavskrivningar	-948	-922
Erhållna koncernbidrag	3 700	0
	2 752	-922

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	630	592
Justering avseende tidigare år	-46	47
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22	27
Totalt redovisad skatt	562	666

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12	11
Förutbetalda tomträttsavgälder	179	179
Övriga förutbetalda kostnader	9	10
	200	200

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år	159 477	0
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år	14 416	146 909
Skulder som förfaller inom 1 år	3 604	376
	177 497	147 285

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-796	-947
Upplupna räntekostnader	-16	0
Upplupna driftskostnader	-202	-140
	-1 014	-1 087

Not 10 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda till förmån för egna skulder		
Fastighetsinteckning	180 200	148 400
	180 200	148 400

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2022 överlåter ByggVesta Fastigheter sina andelar i moderbolaget Grön Bostad 6 till ByggVesta Fastigheter Holding och Grön Bostad 6 AB säljer sina andelar i Grön Bostad Teknis AB till Grön Bostad SBT 1 AB.

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Grön Bostad 6 AB med säte i Stockholms kommun, org.nr 556995-9314, som sin tur är ett helägt dotterbolag till ByggVesta AB med säte i Stockholm kommun, org nr 556807-4149 som ägs av Bansvik Holding AB, org.nr 556532-6260, varav 89% direkt och 11% indirekt, med säte i Linköping.

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

78

2022071232661

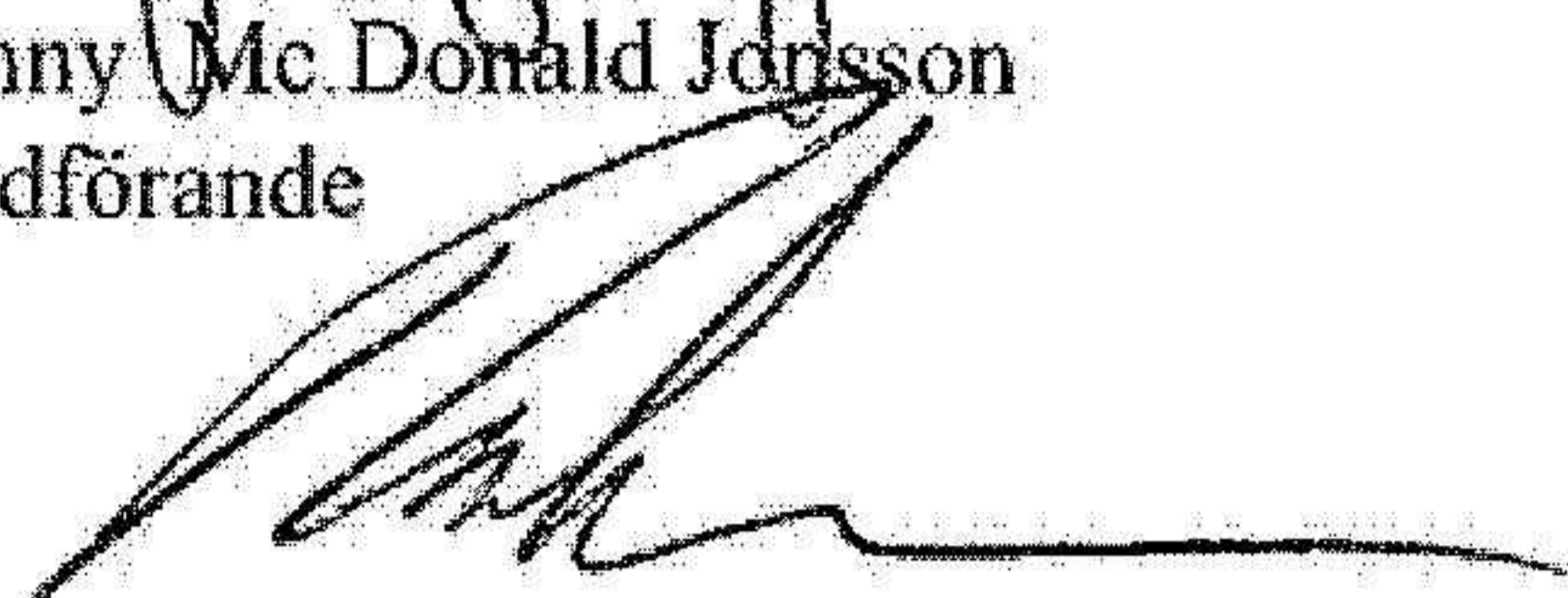
Stockholm 2022-06-22



Jenny Mc Donald Jonsson
Ordförande



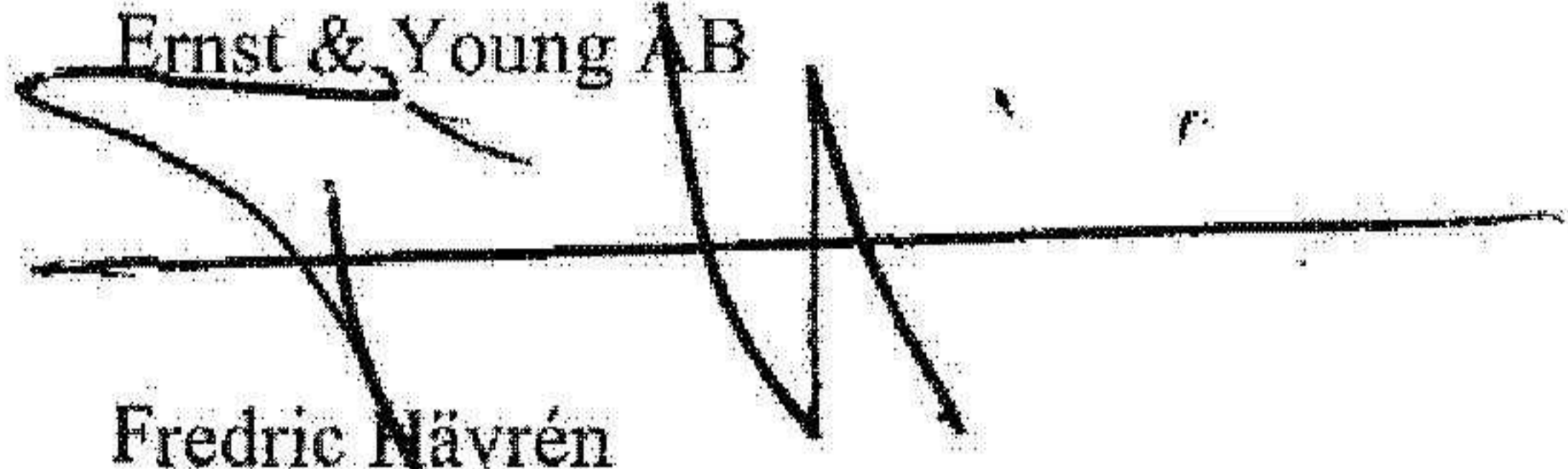
Marit Appelgren



Marcus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & Young AB



Fredric Nävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2022071232662

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Grön Bostad Teknis AB, org.nr 556926-7338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Grön Bostad Teknis AB för Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grön Bostad Teknis ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Grön Bostad Teknis 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2020 har därmed inte utförts.

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 revisionsmed 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.



Building a better
working world

2022071252663

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 Grön Bostad Teknis AB för Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Grön Bostad Teknis 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 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 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 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 22 juni 2022

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor