

# Årsredovisning

för

## Grännäs Fastigheter AB

556626-9709

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Irfan Turan, Styrelseledamot

2024-07-30

Styrelsen för Grännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Valdemarsvik.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (8 mån)
Nettoomsättning	3 387	3 060	1 981
Resultat efter finansiella poster	-108	1 055	279
Soliditet (%)	20	20	18

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	8 250	7 354 781	496 239	<b>7 959 270</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			496 239	-496 239	<b>0</b>
Årets resultat				-277 466	<b>-277 466</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 250</b>	<b>7 851 020</b>	<b>-277 466</b>	<b>7 681 804</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 851 020
årets förlust	-277 466
	<b>7 573 554</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 573 554
	<b>7 573 554</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 387 067	3 060 142
Övriga rörelseintäkter		234 016	146 955
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 621 083</b>	<b>3 207 097</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-821 643	-756 509
Övriga externa kostnader		-62 476	-140 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-624 519	-624 520
Övriga rörelsekostnader		-700 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 208 638</b>	<b>-1 521 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 412 445</b>	<b>1 685 784</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	214 930	213 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 735 065	-844 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 520 135</b>	<b>-630 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-107 690</b>	<b>1 055 171</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-264 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-264 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-107 690</b>	<b>791 171</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-169 776	-294 932
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 466</b>	<b>496 239</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 566 966	22 057 435
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	40 439	40 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 607 405</b>	<b>22 097 874</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	20 957 812	21 119 868
Andra långfristiga fordringar	6	0	700 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 957 812</b>	<b>21 819 868</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 565 217</b>	<b>43 917 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		901 956	861 919
Övriga fordringar		6 781	1 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 785	4 931
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>910 522</b>	<b>868 537</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		546	20 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>546</b>	<b>20 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>911 068</b>	<b>888 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 476 285</b>	<b>44 806 579</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		8 250	8 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 250</b>	<b>108 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 851 020	7 354 781
Årets resultat		-277 466	496 239
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 573 554</b>	<b>7 851 020</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 681 804</b>	<b>7 959 270</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 131 460	1 131 460
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 131 460</b>	<b>1 131 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	32 220 000	33 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 220 000</b>	<b>33 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 080 000	1 080 000
Leverantörsskulder		102 752	128 635
Skulder till koncernföretag		0	40 439
Skatteskulder		330 717	181 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		929 552	984 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 443 021</b>	<b>2 415 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 476 285</b>	<b>44 806 579</b>

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	214 930	213 993
	<b>214 930</b>	<b>213 993</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 210 454	31 124 904
Inköp	134 050	85 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 344 504</b>	<b>31 210 454</b>
Ingående avskrivningar	-9 153 019	-8 528 499
Årets avskrivningar	-624 519	-624 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 777 538</b>	<b>-9 153 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 566 966</b>	<b>22 057 435</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 439	0
Inköp	0	40 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 439</b>	<b>40 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 439</b>	<b>40 439</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 119 868	20 981 903
Tillkommande fordringar	214 755	3 065 859
Avgående fordringar	-376 811	-2 927 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 957 812</b>	<b>21 119 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 957 812</b>	<b>21 119 868</b>

### Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 000	700 000
Avgående fordringar	-700 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>700 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas mellan 2 och 5 år efter balansdagen	3 240 000	4 320 000
Skulder som ska betalas inom mer än 5 år efter balansdagen	28 980 000	28 980 000
	<b>32 220 000</b>	<b>33 300 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	1 500 000	1 500 000
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
<i>(varav står som pant för bolagets fastighetslån)</i>	<i>(34 380 000)</i>	<i>(34 380 000)</i>
	<b>37 500 000</b>	<b>37 500 000</b>

### Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Livi Fastigheter AB, Org. nr 559207-3729, säte Stockholm.

Stockholm 2024-06-30

*Irfan Turan*  
Irfan Turan  
Ordförande

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

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Grännäs Fastigheter AB, org.nr 556626-9709

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Grännäs Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grännäs Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Grännäs Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Grännäs Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Grännäs Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2024-06-30

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor