



# GRUNDINGEN

Årsredovisning 2023

# GRUNDINGEN

## Innehåll

---

VD har ordet	04
Förvaltningsberättelse	05
Grundingen i korthet	08
Hållbarhet	11
Resultaträkning – koncernen	13
Balansräkning – koncernen	14
Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen	16
Kassaflödesanalys – koncernen	17
Resultaträkning – moderföretaget	18
Balansräkning – moderföretaget	19
Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget	21
Kassaflödesanalys – moderföretaget	22
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23

---

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Grundingen Fastighets AB (publ)**  
Org nr 559107-0049

får härmed avge  
**Årsredovisning och koncernredovisning**  
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

---







## Tecken på en starkare bostadsmarknad under 2024

---

Marknaden fortsatte att vara utmanande för svenska fastighetsutvecklare under 2023 men under det första kvartalet 2024 ser vi tecken på en återhämtning. Räntebanor indikerar att både svenska och europeiska styrräntor har kulminerat för att i närtid sjunka från nuvarande nivåer. Detta ger förutsättningar för lägre boräntor under 2024 vilket kommer stimulera marknadssentimentet, marginaler och hushållens köpkraft. Sammantaget skapar detta bättre förutsättningar för köpare och säljare att mötas.

Under första kvartalet 2024 har en blygsam ökning noterats i riskapital och transaktionsvolym. En ökad transaktionstakt följs i sin tur i regel av ett ökat byggande. Den svenska kronans låga värdering medför också att utländska aktörer i större utsträckning kan söka sig tillbaka till svenska fastigheter i takt med att konjunkturen stabiliseras och osäkerheten kring hyresintäkter och vakanser därmed minskar. Ett flertal räntesänkningar krävs sannolikt innan bostadsmarknaden åter tar fart på allvar men tecknen på att en vändning är nära är skönjbara.

2023 innebar ännu ett intensivt verksamhetsår för Grundingen Fastighets AB. Bland annat initierades en ny verksamhetsinriktning i form av hyresförvaltning i samband med att hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping färdigställdes. Grundingen förvaltar nu 100 nybyggda hyresrätter i Norrköping. Under 2023 genomförde Grundingen också en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen blev fulltecknad och tillförde Grundingen cirka 26,1 MSEK efter emissionskostnader. Över 78% av emissionsvolymen tecknades under teckningsperioden och det faktum att aktieägare i så stor utsträckning valde att delta i emissionen visar förtroende för bolagets utveckling och inriktning.

Grundingen återbetalade under sommaren 2023 obligationslånet om 200 MSEK som emitterades under åren 2017-2018. Slutbetalningen av obligationen skedde i juli 2023. Efter återbetalning av obligationslånet har Grundingen en robust balansräkning och ingen annan skuldfinansiering än traditionell bankfinansiering på hyresfastigheterna i Norrköping. Grundingen har i skrivande stund inga pågående byggnationer och kan i stor utsträckning välja tidpunkt för när fastighetsprojekten byggstartas.

Göteborg, april 2024  
KARL TWETMAN  
VD, Grundingen Fastighets AB





# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Grundingen Fastighets AB grundades år 2017 och är ett fastighetsbolag med ambitionen att utveckla bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen Belopp i Tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 397	8 381	50 662	33 741
Balansomslutning	289 842	492 830	416 940	350 630
Soliditet %	66,6%	41,9%	44,0%	41,5%
Definitioner: se not 30				
Moderföretaget, Belopp i Tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	2 100	0
Balansomslutning	484 291	659 062	646 219	533 889
Soliditet %	90,0%	63,4%	63,0%	61,3%

Definitioner: se not 30

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 var ett framgångsrikt år för Grundingen som bland annat färdigställde hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping. Grundingen förvaltar nu 100 nybyggda hyresrätter i Norrköping och med detta har Bolaget tagit klivet in i en ny verksamhetsform; hyresförvaltning. Den övriga fastighetsportföljen har också utvecklats väl under året och många framsteg kan noteras. Detaljplanearbetet avseende projektet Frestaby i Upplands Väsby har fortgått och förväntas vara slutfört mot slutet av 2024. Projektet Tureholm i Trosa kommun har också framskridit och utformas för att möta kraven från boende med pendlingsbehov inom Storstockholm. I syfte att öka utvecklingstakten ingick Bolaget under hösten 2021 ett samarbetsavtal med bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg. Samarbetet omfattar numera både projektering, entreprenad, förvaltning och marknadsföring. Hökerum Bygg förblir en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltning av hyresbostäder.

Grundingen återbetalade under sommaren 2023 obligationslånet om 200 MSEK som emitterades under åren 2017-2018 i syfte att vidareutveckla bolagets fastighetsportfölj. Återbetalningen av obligationen skedde genom en delbetalning i april och slutbetalades i juli. Investerare i den initiala obligationsemissionen har under obligationens löptid erhållit totalt cirka 35 procent ränta på nominellt belopp. Efter återbetalning av obligationslånet har Grundingen en robust balansräkning och ingen annan skuldfinansiering än traditionell bankfinansiering på hyresfastigheterna i Norrköping.

Under 2023 genomförde Grundingen också en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen blev fulltecknad och tillförde Grundingen cirka 26,1 MSEK efter emissionskostnader. Över 78% av emissionsvolymen tecknades under teckningsperioden och det faktum att aktieägare i så stor utsträckning valde att delta i emissionen visar förtroende för bolagets utveckling och inriktning. Under en extra bolagsstämma beslutades också om en omvänd split där 100 befintliga aktier blir till en ny aktie. Den omvända splitten väntas genomföras under Q2 2024.

Marknadsförhållanden på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt vara utmanande under 2023. Enligt Boverkets reviderade prognos från oktober 2023 kommer cirka 27 000 bostäder att ha byggts i Sverige under det gångna året vilket innebär en minskning med cirka 55 procent jämfört med 2022. År 2024 kan byggtakten falla ytterligare till cirka 19 500 bostäder. Den främsta anledningen till det minskade byggandet är en försvagad köpkraft hos hushållen i kombination med ökade byggkostnader. I och med färdigställandet av hyresfastigheterna Altanen och Bastuban under 2023 har Grundingen inga pågående byggprojekt och kan i stor mån invänta fördelaktiga marknadsförhållanden innan nya byggnationer inleds. I Brf-projektet Norra Hamnen i Lysekil har bygglov sedan tidigare beviljats men byggnationen kommer att skjutas fram tills en hög försäljningsgrad uppnåtts. Läget i Norra Hamnen i Lysekil medger en vidsträckt havsutsikt. Andra utmaningar Bolaget står inför 2024 är att uppnå och upprätthålla en lägre vakansgrad i hyresprojektet Altanen.

## Projektportföljen



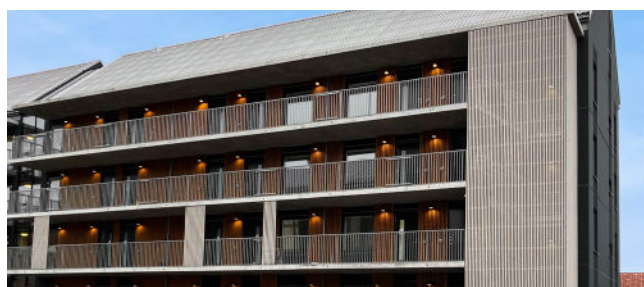
### NORRA HAMNEN - LYSEKIL

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 26 bostadsrätter. Bygglov har beviljats och vunnit laga kraft. Försäljningen och marknadsföringen är inledd.



### SMEDBY - NORRKÖPING

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 154 bostadsrätter. Projektet är mot bakgrund av dess storlek lämpligt att dela upp i etapper.



### ALTANEN OCH BASTUBAN - NORRKÖPING

Byggnationen avseende hyresfastigheterna Altanen och Bastuban inleddes under 2021. Bastuban färdigställdes i februari 2023 och Altanen färdigställdes i juni 2023. Båda fastigheterna har behållits och förvaltas av Grundingen.



### FRESTABY - UPPLANDS VÄSBY

I området Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 90 bostäder. Arbetet med detaljplanen pågår. Handlingar för samråd är framtagna och Grundingen har erhållit utkast på plankarta.



### PORTLÅSET - NORRKÖPING

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Under 2023 har bygglovsprojektering pågått.



### TUREHOLM - TROSA

I Tureholm utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas och planskisser är under framtagande. Platsen är lämplig för både fristående villor, kedjehus och radhus. Exploateringsplanen indikerar mellan 70 - 110 bostäder.



### TERASSEN - NORRKÖPING

Programhandlingar har arbetats fram och markanvisningsavtalet är förlängt till hösten 2025. I Terrassen planeras över 100 lägenheter att uppföras i attraktivt läge med goda kommunikationer till Norrköpings centrum.

**Viktiga förhållanden**

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 18,2%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarande om ca 17,0%.

**Förväntad framtida utveckling**

Grundingens avsikt är att utveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till Bolagets aktieägare. År 2023 har viktiga steg tagits för att färdigställa pågående byggnationer, samt för att utveckla och förbereda övriga projekt för produktionsstart.

Vi beaktar särskilt hur effekterna av konjunkturen, inflationen, marknadsräntor och geopolitiska faktorer påverkar Bolagets framtida utveckling och strävar efter att anpassa utvecklingstakten efter rådande marknadsförutsättningar.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernens verksamhet och de typer av projekt som bedrivs är i allmänhet förknippade med risker såsom risk för felaktig konstruktion, risk för förseningar eller slutförande, operativa risker, risker för tillstånd, miljö, politiska risker etc.

**Användning av finansiella instrument**

Obligationslånet om ca 200 MSEK har lösts under året.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 256 066 738, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>256 067</u>
Summa	<u>256 067</u>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Ny styrelseledamot i Grundingen Fastighets**

Camilla Dahlgren utnämndes under hösten 2023 till ny styrelseledamot i Grundingen Fastighets AB. Dahlgren har arbetat 13 år inom finansbranschen, framförallt i roller inom finansiering och ledarskap. Mellan åren 2012 – 2019 arbetade hon som VD för Svensk Fastighetsförmedling Norrköping, där hon erhöll franchiserättigheten 2012 och sålde företaget 2019. Svensk Fastighetsförmedling Norrköping hade stort fokus på nyproduktion från ägarledda företag.

Innan arbetet på Svensk Fastighetsförmedling tjänstgjorde Camilla Dahlgren inom Nordeakoncernen mellan åren 1999-2010, bland annat som kontorschef för Nordea Östergötland företagsmarknad. Camilla Dahlgren är utbildad Civ. ekonom från Växjö Universitet. Som styrelseledamot kommer Dahlgren bland mycket annat att förstärka styrelsen med specifik kunskap och kompetens om fastighetsmarknaden i Norrköping.



# Ledning



## KARL TWETMAN

VD sedan 2021

### Arbetslivserfarenhet

Karl har arbetat inom finansbranschen sedan 2008. Karl har tidigare arbetat inom områden som regelefterlevnad, obligationer, mäklari och värdepappersanalys på bland annat Bank of New York Mellon, Centum Finance Services och JOOL Capital Partner. Karl har en MBA från University of Edinburgh Business School samt en BA från Kings College London, University of London.



## JESPER SVENSSON

Projektchef Hökerum Bygg sedan 2018

### Arbetslivserfarenhet

Jesper Svensson har arbetat på Hökerum Bygg AB sedan 2010 i ett flertal roller såsom arbetsledare, platschef och projektledare. Jesper innehar sedan 2018 befattningen Projektchef, med huvudansvar för att driva fastighetsprojekt från tidig projektering till färdigställande. Rollen inkluderar övergripande ansvar för projektkonometri och tidsplan samt ansvar för samordnande mellan entreprenör och bolag. Som Projektchef upprättar Jesper även produktionskalkyl, projekterings- och produktions-tidsplaner samt genomför upphandlingar.





# Styrelse



## **GÖRAN JOHANSSON, STYRELSEORDFÖRANDE**

- Över 50 års erfarenhet som entreprenör och företagare i flera branscher
- Har haft styrelseuppdrag i den lokala Swedbankenheten
- Styrelseuppdrag i Bakers AB i Lessebo samt en rad andra bolag, däribland JOOL Invest AB och Lessebo Paper AB
- Rikskandidat till Guldklubban, en nationell utmärkelse för förtjänstfullt arbete i rollen som styrelseordförande



## **FREDRIK STÅHL, STYRELSELEDAMOT**

- Fredrik har närmare 25 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat i rollen som VD för Hökerum Bygg
- Ståhl är idag ägare av Familjen Ståhl Invest, en familjeägd koncern vars dotterbolag i huvudsak arbetar med projektutveckling av fastigheter genom Hökerum Bygg AB samt entreprenadverksamhet i de båda bolagen Hökerum Bygg och Stjärnhöken



## **CAMILLA DAHLGREN, STYRELSELEDAMOT**

- Dahlgren har arbetat 13 år inom finansbranschen, framförallt i roller inom finansiering och ledarskap
- Mellan 2012-2019 VD för Svensk Fastighetsförmedling Norrköping, med stort fokus på nyproduktion från ägarledda företag
- Verksam inom Nordeakoncernen mellan 1999-2010, bland annat som Kontorschef för Nordea Östergötland företagsmarknad
- Civilekonom från Växjö universitet



## **CURT PERSSON, STYRELSELEDAMOT**

- Ekonom från Lunds universitet, 1972
- 25 år i Försäkringsbolaget Skandia i ledande befattningar
- Sedan 1998 egen företagare i fastighetsbranschen
- Tidigare erfarenhet från ett antal styrelser både som ledamot och ordförande i fåmansbolag
- För närvarande ordförande i bolaget Fotbollsfastigheter i Växjö



## **JAN EKLUND, STYRELSELEDAMOT**

- VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB som han grundade 1984. I koncernen ingår 15 svenska dotterbolag
- Incita jobbar med kapitalförvaltning genom främst fastighetsutveckling men även industriprojekt, direktinvesteringar och derivathandel
- Jan har under 6 år suttit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR

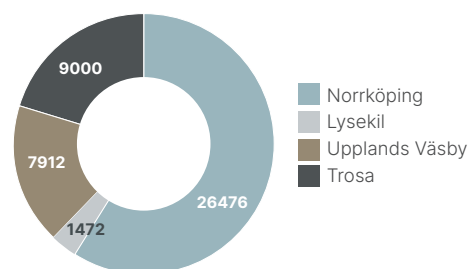
# Grundningen i korthet

## Projektportfölj 2023-12-31

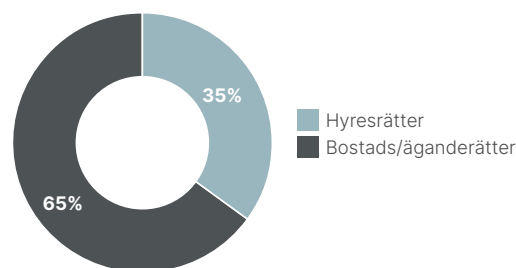
#	Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA (m <sup>2</sup> )	Entreprenör
1	Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	Sålt	–	–
2	Söderport, Balkongen	Norrköping	Hyresrätter	Sålt	–	–
3	Söderport, Altanen	Norrköping	Hyresrätter	Färdigställt	2310	PEAB
4	Söderport, Portlåset	Norrköping	Hyresrätter	150	6162	Hökerum Bygg AB
5	Söderport, Terrassen	Norrköping	Bostadsrätter	116	6962	Hökerum Bygg AB
6	Bastuban	Norrköping	Hyresrätter	Färdigställt	1879	Hökerum Bygg AB
7	Smedby	Norrköping	Bostadsrätter	154	9163	Hökerum Bygg AB
8	Torslanda	Göteborg	Bostadsrätter	Sålt	–	Göteborg E3 Bygg AB
9	Norra Hamnen	Lysekil	Bostadsrätter	26	1472	Hökerum Bygg AB
10	Östra Frestaby	Upplands Väsby	Bostadsrätter	85	7912	Hökerum Bygg AB
11	Tureholm	Trosa	BR/Äganderätter	90	9000	Ej klart
<b>TOTALT</b>				<b>621</b>	<b>44860</b>	



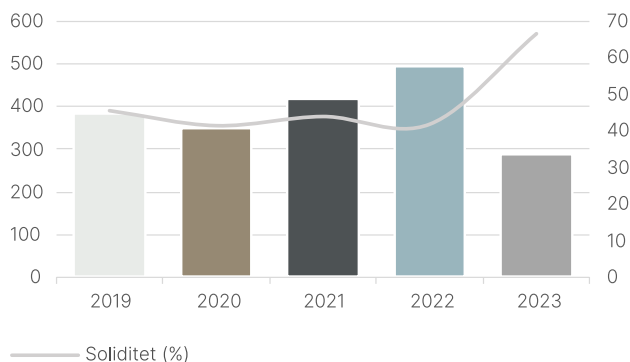
Boarea per stad (m<sup>2</sup>)



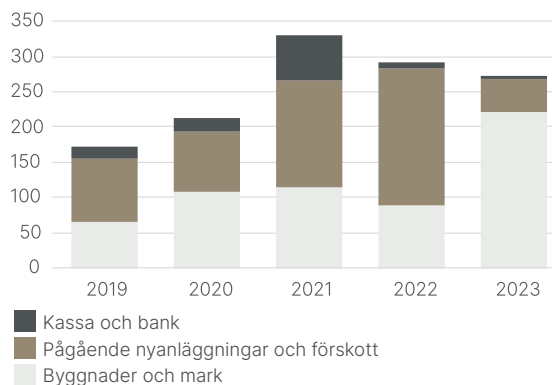
Projektportfölj per boendeform



Balansomslutning, koncernen (Mkr)



Projektutveckling (Mkr)





# Hållbarhet

Hållbar fastighetsutveckling handlar om både ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För oss är långsiktighet en viktig gemensam nämnare. De bostäder som Grundingen utvecklar tillsammans med våra samarbetspartners ska hålla i flera generationer och byggas med medvetna energi- och materialval som tar hänsyn till husens hela livscykel. Genom vår verksamhet bidrar vi till en hållbar framtid, skapar långsiktigt hållbara miljöer och utvecklar projekt som är ekonomiskt hållbara, både för oss själva och för dem som ska trivas i våra bostäder under många år.



## Svanenmärkta bostäder

Grundingens mål är att våra fastighetsprojekt skall vara certifierade enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmaterial och

kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacket i badrummet. För dig som bor i ett svanenmärkt hus kan det exempelvis innebära att bostaden har låg energianvändning, en bra källsortering, är byggd av sunda eller återanvända material och att solenergi används där det är möjligt.

## Ett samarbete för framtiden

Som fastighetsutvecklare präglas vår verksamhet av täta samarbeten med en rad aktörer såsom arkitekter, mäklare och byggföretag. En viktig del i vårt arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor är därför att utvärdera och medvetet välja samarbetspartners som själva bedriver ett omfattande och aktivt hållbarhetsarbete. Därför har Grundingen Fastighets ingått ett samarbetsavtal med Hökerum Bygg rörande vidareutveckling av vår fastighetsportfölj.

Hökerum Bygg bedriver ett långtgående hållbarhetsarbete och arbetar kontinuerligt med miljöaspekten i samtliga processer inom företaget. Bolaget driver en rad initiativ för att främja klimatneutralt byggande och social hållbarhet.



# Globala mål för hållbar utveckling

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välståndet. 2015 antog FN:s medlemsstater planen och 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen. Sverige ligger långt fram i genomförandet av Agenda 2030, samtidigt behöver takten ökas i omställningen till ett hållbart samhälle.

När det gäller att hejda klimatförändringarna har få branscher samma möjlighet som vår att göra skillnad. Fastighetsbranschen är såväl världsomspännande som konstant, såväl resursintensiv som outhärlig. Som fastighetsutvecklare har vi stora möjligheter att förfina och förbättra vår verksamhet ur klimatsynpunkt, samtidigt som vi också har ett stort ansvar. Grundingen har identifierat fem av de globala målen som särskilt centrala för vår verksamhet.



### 3. God hälsa och välbefinnande

Det är viktigt att våra projekt växer fram i en sund och säker arbetsmiljö där ohälsa och arbetsskador minimeras. Vi vill samarbeta med parter som bedriver ett strukturerat arbetsmiljöarbete, vilket även inkluderar underleverantörer. I våra projekt skall riskanalyser/riskbedömningar samt skydds- och miljöronder utföras kontinuerligt och olyckor /tillbud ska mätas.



### 5. Jämställdhet

Bland annat byggbranschen har utmaningar med en ojämn könsfördelning i branschen. Vi vill samarbeta med företag som motverkar diskriminering och verkar för jämställdhet och likabehandling, exempelvis genom att få fler kvinnor att söka tjänster relaterade till byggnadsproduktion.



### 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi vill att våra bostäder skall vara tillgängliga för alla, både efter inflyttning och under pågående utveckling. Genom att säkerställa effektiv finansiering av våra fastighetsprojekt vill vi bidra till att skapa trygga anställningar och fler arbetstillfällen. Genom att producera bostäder kostnadseffektivt, exempelvis genom att prioritera effektivare byggnadsteknik och materialinköp, kan vi även bli ett alternativ för fler kundgrupper.



### 11. Hållbara städer och samhällen

Det förutses att 2030 kommer mer än 60% av världens befolkning att leva i städer. Vi vill bidra till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi vill erbjuda trygga boenden för livets olika skeden, olika åldrar och olika inkomstnivåer. Vi vill även bidra till att städernas ytor används effektivt och att invånare har tillgång till grönområden eller andra miljöer som skapar trygghet och goda möjligheter till social samvaro.



### 12. Hållbar konsumtion och produktion

Bygg- och fastighetsbranschen står enligt Boverket för nästan en femtedel av Sveriges CO<sup>2</sup>-utsläpp och har därför stor inverkan på de totala CO<sup>2</sup>-utsläppen. Hållbara konsumtions- och produktionsmönster är därför även en förutsättning för att ställa om till en grön ekonomi och för en hållbar utveckling. Här har vi stora möjligheter att bidra genom att utveckla fastighetsprojekt som inkluderar effektiv energi- och materialanvändning liksom återvinning och återanvändning där möjlighet finns.



## Resultaträkning – koncernen

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	6 397	8 381
Övriga rörelseintäkter		27	–
		6 424	8 381
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 437	-3 816
Övriga externa kostnader	3	-11 678	-11 095
Personalkostnader	4	-523	-448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-18 480	-28 107
<b>Rörelseresultat</b>		-27 694	-35 085
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 756	42 559
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 398	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 062	-14 313
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-39 114	-4 336
<b>Resultat före skatt</b>		-39 114	-4 336
Skatt på årets resultat	8	-424	1 951
<b>Årets resultat</b>		-39 538	-2 385
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-39 538	-2 385
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	9	10 050	27 127
		10 050	27 127
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	220 846	88 062
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	48 205	195 457
		269 051	283 519
Andra långfristiga fordringar	16	–	1
		–	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		279 101	310 647
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 538	–
Övriga fordringar		2 335	67 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 930	48 738
		6 803	116 373
<b>Kortfristiga placeringar</b>		–	56 985
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 938	8 825
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 741	182 183
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		289 842	492 830



# Balansräkning – *koncernen*

<i>Belopp i Tkr</i>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	179 722	153 293
Uppskrivningsfond	20	–	–
Balanserat resultat inkl årets resultat		13 310	53 130
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		193 032	206 423
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
<b>Summa eget kapital</b>		193 032	206 423
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 265	843
		1 265	843
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	89 624	–
		89 624	–
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	21	–	204 043
Övriga skulder till kreditinstitut		1 850	70 806
Förskott från kunder		404	–
Leverantörsskulder		1 931	2 897
Aktuell skatteskuld		–	1 209
Övriga skulder		680	999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 056	5 610
		5 921	285 564
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		289 842	492 830

# Rapport över förändringar i eget kapital – *koncernen*

<b>2022-12-31</b>						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	140 518	–	11 910	31 106	–	183 534
Årets resultat				-2 385	–	-2 385
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Upplösning av uppskrivningsfond			-11 910	11 910	–	–
<b>Summa</b>	–	–	-11 910	11 910	–	–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	12 774	–	–	12 499	–	25 273
<b>Summa</b>	12 774	–	–	12 499	–	25 273
Vid årets utgång	153 293	–	–	53 130	–	206 423
<b>2023-12-31</b>						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	153 293	–	–	53 130	–	206 423
Årets resultat				-39 538	–	-39 538
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	26 429	–	–	-282	–	26 147
<b>Summa</b>	26 429	–	–	-282	–	26 147
Vid årets utgång	179 722	–	–	13 310	–	193 032



# Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	-39 114	-4 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	18 480	-12 482
		-20 634	-16 818
Betald inkomstskatt		-1 340	-403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-21 974	-17 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		109 670	-43 968
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 406	35 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		82 290	-26 012
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-25 393	-167 950
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	8 009
Erhållet investeringsstöd		38 458	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	28	-	-29 879
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	28	-	11 059
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-42 637
Avyttring av finansiella tillgångar		56 986	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		70 051	-221 398
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		26 430	25 549
Emissionskostnader		-283	-275
Upptagna lån		21 694	167 727
Amortering av lån		-205 069	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-157 228	193 001
<b>Årets kassaflöde</b>			
		-4 887	-54 409
<b>Likvida medel vid årets början</b>		8 825	63 234
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	3 938	8 825

## Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	-	-
		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 509	-6 710
Personalkostnader	4	-523	-448
<b>Rörelseresultat</b>		-7 032	-7 158
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 394	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 563	-14 118
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-10 201	-18 776
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		2 320	4 100
<b>Resultat före skatt</b>		-7 881	-14 676
Skatt på årets resultat	8	-	-294
<b>Årets resultat</b>		-7 881	-14 970

## Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	572	719
		572	719
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	388 057	388 057
		388 057	388 057
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>388 629</b>	<b>388 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	14	90 965	160 257
Övriga fordringar		2 045	43 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	718	738
		93 728	204 657
<b>Kortfristiga placeringar</b>		–	56 985
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 934	8 644
		1 934	8 644
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>95 662</b>	<b>270 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>484 291</b>	<b>659 062</b>



## Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	18		
Aktiekapital (766 463 578 aktier)		179 722	153 293
		179 722	153 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		37 388	37 388
Balanserat resultat		226 560	241 812
Årets resultat		-7 881	-14 970
		256 067	264 230
		435 789	417 523
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	21	-	204 043
Leverantörsskulder		1 772	2 897
Skulder till koncernföretag		46 267	30 566
Aktuell skatteskuld		-	558
Övriga skulder		258	223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	205	3 252
		48 502	241 539
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>484 291</b>	<b>659 062</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

2022-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	140 518	–	–	24 890	–	241 811	407 220
Årets resultat						-14 970	-14 970
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	12 774	–		12 498		–	25 273
<b>Summa</b>	12 774	–	–	12 498	–	–	25 273
Vid årets utgång	153 293	–	–	37 388	–	226 842	417 523
2023-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	153 293	–	–	37 388	–	226 842	417 523
Årets resultat						-7 881	-7 881
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	26 429	–		–		-282	26 147
<b>Summa</b>	26 429	–	–	–	–	-282	26 147
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	218 679	435 789

## Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	-10 201	-18 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-	3 071
		-10 201	-15 705
Betald inkomstskatt		-982	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-11 183	-15 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		113 644	-20 612
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		11 592	-826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		114 053	-37 143
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-24
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		148	1 819
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-42 637
Avyttring av finansiella tillgångar		56 985	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		57 133	-40 842
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		26 430	25 549
Emissionskostnader		-283	-275
Amortering av lån		-204 043	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-177 896	25 274
<b>Årets kassaflöde</b>		-6 710	-52 711
<b>Likvida medel vid årets början</b>		8 644	61 355
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	1 934	8 644



# Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Immateriella tillgångar

#### Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsmetoden omprövas årligen och förändras om det finns en indikation på att förväntad förbrukning skiljer väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag.

#### Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill	5–10 år
----------	---------

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet. Avsättning för beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats har räknats in i anskaffningsvärdet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15–120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El och ventilation	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

### Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

### Utländsk valuta

#### Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

## Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

## Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

## Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

## Koncernredovisning

### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

### Tilläggsköpeskilling

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskilling inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

### Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

**Förändringar i ägarandel**

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

**Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden] elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

**Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

**Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Skatt**

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Not 2	Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad	
	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	3 000	8 009
Hyresintäkter	3 397	–
Övrigt	–	372
	6 397	8 381
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	6 397	8 381
	6 397	8 381
	<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	–	–
Övrigt	–	–
	–	–
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	–	–
	–	–

Not 3	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	
	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
<i>KPMG/Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	589	981
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG/Roger Gummesson</i>		
Revisionsuppdrag	399	610
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

#### Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2023		2022	
	varav män		varav män	
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	1	100%	1	100%
Totalt i moderföretaget	1	100%	1	100%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	-	0%	-	0%
Totalt i dotterföretag	-	0%	-	0%
Koncernen totalt	1	100%	1	0%

#### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
<i>Moderföretaget</i>				
Styrelsen	20%		0%	
Övriga ledande befattningshavare	0%		0%	
<i>Koncernen totalt</i>				
Styrelsen	20%		0%	
Övriga ledande befattningshavare	0%		0%	

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	449 1)	74 (-)	386 1)	62 (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-	- (-)	-	- (-)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	449 2)	74 (-)	386 2)	62 (-)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

#### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	449 (-)	-	386 (-)	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	- (-)	-	- (-)	-
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	449 (-)	-	386 (-)	-

#### Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget	2023				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Tkr					
Styrelsens ordförande	106	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	343	-	-	-	-
Summa	449	-	-	-	-

#### Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget	2022				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Tkr					
Styrelsens ordförande	97	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	290	-	-	-	-
Summa	387	-	-	-	-

#### Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-17 077	-28 086
Byggnader och mark	-1 403	-21
	-18 480	-28 107



Not 6 Rän-teintäkter och liknande resultatposter	2023		2022	
<i>Koncernen</i>				
Rän-teintäkter, övriga		3		3
Valutakursvinster		1 395		-
		1 398		3
<i>Moderföretag</i>				
Rän-teintäkter, övriga		-		-
Valutakursvinster		1 394		-
		1 394		-

Valutakursvinster och valutakursförluster har netto-redovisats.

Not 7 Rän-tekostnader och liknande resultatposter	2023		2022	
<i>Koncernen</i>				
Rän-tekostnader, övriga		-8 062		-11 507
Valutakursförluster		-		-2 806
		-8 062		-14 313
<i>Moderföretaget</i>				
Rän-tekostnader, övriga		-4 563		-11 312
Valutakursförluster		-		-2 806
		-4 563		-14 118

Not 8 Skatt på årets resultat	2022		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		-39 114		-4 336
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	8 057	20,6%	893
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-9,0%	-3 518	-133,4%	-5 786
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-7,2%	-2 811	-30,3%	-1 313
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	270,7%	11 736
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4,6%	-1 815	-71,0%	-3 079
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,2%	84	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-6,8%	-294
Övrigt	-1,1%	-421	-4,8%	-206
Redovisad effektiv skatt	-1,1%	-424	45,0%	1 951

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		-7 881		-14 676
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	1 623	20,6%	3 023
Ej avdragsgilla kostnader	-6,9%	-546	-8,9%	-1 311
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	3,5%	515
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-13,7%	-1 077	-15,2%	-2 227
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-2,0%	-294
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	-2,0%	-294

Not 9 Goodwill	2023		2022	
<i>Koncernen</i>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början		320 135		320 135
Vid årets slut		320 135		320 135
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början		-293 008		-264 922
Årets avskrivning		-17 077		-28 086
Vid årets slut		-310 085		-293 008
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>10 050</b>		<b>27 127</b>

<b>Not 10</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	98 879	99 544
Rörelseförvärv	–	11 497
Nyanskaffningar	2 183	30 155
Omklassificeringar	170 463	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-42 317
Avgår statligt investeringsstöd för hyresbostäder	-38 458	–
Vid årets slut	233 067	98 879
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 817	-209
Rörelseförvärv	–	-10 587
Årets avskrivning	-1 403	-21
Vid årets slut	-12 221	-10 817
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	–	15 000
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	–	-15 000
Vid årets slut	–	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>220 846</b>	<b>88 062</b>
<b>Varav mark</b>		
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	89 406	87 223
Redovisat värde vid årets slut	89 406	87 223

Anskaffningsvärdet har minskat med statliga investeringsstöd på totalt 38 458 Tkr som erhöles år 2023.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 5 860 Tkr.

<b>Not 11</b>	<b>Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	–	–
Vid årets slut	154 000	–

Verkliga värden har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortspris-metod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2033. Restvärdet har bedömts genom att dividera det bedömda driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt avkastningskrav.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

<i>Koncernen</i>	<b>2023</b>			
<i>Geografisk marknad</i>	<i>Typ av fastighet</i>	<i>Hyresin-täkter</i>	<i>Drift-netto</i>	<i>Direktavkast-ningskrav <sup>1)</sup></i>
<i>Norrköping</i>	<i>Hyres-bostäder</i>	7 414	6 073	4,1%
<b>2022</b>				
<i>Geografisk marknad</i>	<i>Typ av fastighet</i>	<i>Hyresin-täkter</i>	<i>Drift-netto</i>	<i>Direktavkast-ningskrav <sup>1)</sup></i>
<i>Norrköping</i>	–	–	–	–

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

1) Om tillämpad avkastningsmetod består i nuvärdesberäkning av 10 års driftnetto samt nuvärdesberäkning av restvärdet.

<b>Not 12</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	195 457	152 036
Investeringar	23 358	158 775
Omklassificeringar	-170 463	–
Avyttringar	-147	-115 354
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 205</b>	<b>195 457</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	719	2 514
Avyttringar	-147	-1 819
Investeringar	–	24
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>572</b>	<b>719</b>

<b>Not 13</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Vid årets slut	388 057	388 057
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>388 057</b>	<b>388 057</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

	2023		2022	
Dotterföretag / Org nr /Säte	Antal andelar	Andel (i %)*	Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	50 000	100,0	388 057	388 057
Grundingen 15 AB, 559066-5047, Stockholm		100,0		
Övre Tureholms Fastighets AB, 556858-6746, Lidingö		100,0		
Växjö/Karlstad Fastigheter AB, 556942-8765, Stockholm		100,0		
Lysekil Strand AB, 556894-5025, Stockholm		100,0		
Grundingen 12 AB, 559029-4111, Stockholm		100,0		
Sandtorp Fastigheter AB, 559076-2406, Stockholm		100,0		
AB Portlåset, 556371-9219, Lessebo		100,0		
Grundingen 9 AB, 556989-1624, Stockholm		100,0		
Valsjöberget AB, 556996-7457, Stockholm		100,0		
Grundingen Holding 2 AB, 559031-2038, Stockholm		100,0		
Norrköping Smedby Fastigheter AB, 559057-9198, Norrköping		100,0		
CoAM Holding AB, 559066-5096, Stockholm		100,0		
Grundläggaregatan Fastigheter AB, 559054-2857, Stockholm		100,0		
Grundingen Konsult AB, 559396-0312, Lessebo		100,0		
			388 057	388 057

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	2023	2022
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	160 257	179 808
Tillkommande fordringar	7 316	78 718
Reglerade fordringar	-76 608	-54 632
Omklassificeringar	-	-43 637
Vid årets slut	90 965	160 257
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 965</b>	<b>160 257</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	2023		
Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader	130 623	124 480	-6 143
	130 623	124 480	-6 143

	2023		
Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skatt komponentavskrivningar	-	70	-70
Uppskjuten skatt på aktiverad ränta	-	1 195	-1 195
Uppskjuten skattefordran/ skuld (netto)	-	1 265	-1 265

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 26 264 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 17 858 Tkr. Skattemässiga underskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	2023		
Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	-	-	-

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår 16 045 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 10 813 Tkr.

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2023	2022
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	1
Avyttringar	-1	-
Vid årets slut	-	1
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Upplupna intäkter	1 691	48 708
Övriga poster	239	30
	1 930	48 738
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna intäkter	691	708
Övriga poster	27	30
	718	738

### Not 18 Disposition av vinst eller förlust

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust.** Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 256 066 738, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	256 067
Summa	256 067

### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

A-aktier	2023	2022
Antal aktier	898 612 470	766 463 578
Kvotvärde	0,20	0,20

### Not 20 Uppskrivningsfond

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	–	11 910
Belopp som tagits i anspråk under året	–	-11 910
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	–	–

### Not 21 Långfristiga skulder

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 224	–
	82 224	–
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
	–	–

Obligationslånet löstes under året. Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	174	1 730
Upplupna räntor	57	2 687
Upplupna konsultarvoden	233	771
Övriga poster	592	422
	1 056	5 610
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	–	2 687
Upplupna konsultarvoden	103	465
Övriga poster	102	100
	205	3 252

### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – koncernen

Belopp i Tkr	2023	2022
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750	89 750
	9 750	89 750
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	–	204 043
	–	204 043
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsbeteckningar	92 500	–
	92 500	–
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	102 250	293 793

### Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – moderföretaget

Belopp i Tkr	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Obligationslån</i>		
Aktier	–	204 043
	–	204 043
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
		Inga
Summa ställda säkerheter	–	204 043



**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har beslutats om en omvänd aktiesplit 1:100 som förväntas ske under andra kvartalet 2024.

**Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	3	3
Erlagd ränta	-8 039	-12 334
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	-	-
Erlagd ränta	-4 598	-12 139

**Not 27 Likvida medel**

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)		
Banktillgodohavanden	3 938	8 825
	3 938	8 825

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

	2023	2022
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel		
Banktillgodohavanden	1 934	8 644
	1 934	8 644

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	18 480	28 107
Orealiserade kursdifferenser	-	3 071
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-4 191
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-42 559
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	3 090
	18 480	-12 482
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Orealiserade kursdifferenser	-	3 071
	-	3 071

**Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	30 563
Rörelsefordringar	-	292
Likvida medel	-	703
Summa tillgångar	-	31 558
Räntebärande skulder	-	600
Rörelseskulder	-	376
Summa avsättningar och skulder	-	976
Köpeskillning	-	30 582
Utbetald köpeskillning	-	30 582
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-703
Påverkan på likvida medel	-	29 879

**Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	177 525
Rörelsefordringar	-	725
Likvida medel	-	1 650
Summa tillgångar	-	179 900
Realisationsresultat	-	25 330
Räntebärande skulder	-	96 921
Rörelseskulder	-	57 649
Summa innehav utan bestämmande inflytade, skulder och avsättningar	-	179 900
Försäljningspris	-	67 709
Avgår: Säljarereverser	-	-55 000
Erhållen köpeskillning	-	12 709
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-1 650
Påverkan på likvida medel	-	11 059

**Not 29 Koncernuppgifter**

Koncerninterna transaktioner finns mellan bolag i koncernen. Dessa har emellertid eliminerats i sin helhet.

**Not 30 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar



LESSEBO PAPER

PRINTED ON LESSEBO PAPER

THE WORLD'S MOST CLIMATE FRIENDLY PAPER