

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 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderföretaget	10
Balansräkning - moderföretaget	11
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	13
Kassaflödesanalys - moderföretaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	31

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.

Belopp i Tkr

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 865	6 397	8 381	50 662
Balansomslutning	281 687	289 842	492 830	416 940
Soliditet %	63,3%	66,6%	41,9%	44,0%

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

Moderföretaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	2 100
Balansomslutning	478 456	484 291	659 062	646 219
Soliditet %	88,2%	90,0%	63,4%	63,0%

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 var ett händelserikt år för Grundingen. Projektet Tureholm i Trosa har genomgått en översyn för att anpassa området till rådande marknad och efterfråga. I de slutsatser som dragits konstateras att Tureholm är ett attraktivt område med bra kommunikationer till centrala Trosa och vidare till Stockholm. Området lämpar sig vidare väl för fristående villor och suterränghus. Projektet Tureholm i Trosa planeras att vidareutvecklas tillsammans med svenska husproducenter. I projektet Frestaby har detaljplanarbetet framskridit även om vissa förseningar uppstått. Förseningarna är kopplande till hanteringen av dagvattnet vilket nu uppdateras med målsättningen att nå en godkänd detaljplan som senast i början av 2026. Under 2024 har Grundingen arbetat intensivt med att få ner vakansgraden på hyresfastigheten Altanen i Norrköping. Implementeringen av trivselförbättringar i kombination med riktade förmåner till våra hyresgäster har gett resultat och vakansgraden i slutet av 2024 är 40% lägre än i början av året. I syfte att öka utvecklingstakten ingick Bolaget under hösten 2021 ett samarbetsavtal med bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg. Samarbetet med Hökerum har utvecklats väl under 2024 och Hökerum förblir en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltning av hyresbostäder.

Sedan färdigställandet av hyresfastigheterna Altanen och Bastuban under 2023 har inga nya byggprojekt startats. Grundingen kan i stor mån invänta fördelaktiga marknadsförhållanden innan nya byggnationer inleds. I Norrköping har byggskyldigheterna för Portlåset, Smedby och Terrassen flyttas fram. Byggskyldigheten för Portlåset infaller nu i november 2026, för Smedby i februari 2027 och för Terrassen oktober 2028. De beslutade förlängningarna är positiva för Grundingen och skänker flexibilitet att navigera rådande marknadsförhållanden.

Marknadsförhållanden på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt vara utmanande under 2024. Enligt Boverkets reviderade prognos från december 2024 kommer det totala antalet påbörjade bostäder under 2024 uppgå till 31 000. Detta innebär en marginell nedgång jämfört med 2023. Under 2025 spår Boverket att byggtakten kan öka till cirka 35 000 bostäder. En stabilare inflation i ett svagt konjunkturläge har resulterat i räntesänkningar vilket torde förbättra hushållens köpkraft.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Projektportföljen**Norra Hamnen - Lysekil**

I Norra Hamnen i Lysekil planeras 26 bostadsrätter. Bygglov har tidigare beviljats men försäljning eller vidare utveckling inleds när marknadsförutsättningarna bedöms som gynnsamma.

Altanen och Bastuban Norrköping

Altanen och Bastuban färdigställdes under 2023. Fastigheterna består sammanlagt av strax under 100 hyresrätter som Grundingen förvaltar i egen regi. Under 2024 har åtgärder vidtagits för att minska vakansgraden i Altanen. Bastuban är fullt uthyrd.

Portlåset-Norrköping

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Under 2024 har bygglovsprojektering pågått.

Terassen-Norrköping

Programhandlingar har arbetats fram och tillträdet har förlängts till oktober 2027. I Terrassen planeras över 100 lägenheter att uppföras i attraktivt läge med goda kommunikationer till Norrköpings centrum.

Smedby - Norrköping

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostadsrätter. Total BOA beräknas överstiga 9 000m² vilket gör det lämpligt att dela upp projektet i etapper.

Frestaby - Upplands Väsby

I området Frestaby i Upplands Väsby planeras för ca 85 bostäder. Arbetet med detaljplanen pågår och den del som återstår att lösa är relaterad till dagvatten. Detaljplanen väntas antas i början av 2026.

Tureholm - Trosa

I Tureholm utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas och upphandling av vägar och infrastruktur är under beredning. Platsen är lämplig för både fristående suterränghus, kedjehus och radhus. Exploateringsplanen indikerar ca 70 bostäder.

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 19,0%. 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 2024 har viktiga steg tagits för att utveckla och förbereda 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 242 333 841, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		242 334
	Summa	<u>242 334</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 865	6 397
Övriga rörelseintäkter		11	27
		<u>8 876</u>	<u>6 424</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 150	-3 437
Övriga externa kostnader	3	-6 036	-11 678
Personalkostnader	4	-682	-523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-9 039	-18 480
Rörelseresultat		<u>-9 031</u>	<u>-27 694</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		—	-4 756
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16	1 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 565	-8 062
Resultat efter finansiella poster		<u>-14 580</u>	<u>-39 114</u>
Resultat före skatt		<u>-14 580</u>	<u>-39 114</u>
Skatt på årets resultat	8	-84	-424
Årets resultat		<u>-14 664</u>	<u>-39 538</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-14 664	-39 538
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	9	3 202	10 050
		3 202	10 050
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	219 905	220 846
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	50 524	48 205
		270 429	269 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	16	—	—
		—	—
		—	—
Summa anläggningstillgångar		273 631	279 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 758	2 538
Övriga fordringar		2 145	2 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	234	1 930
		4 137	6 803
<i>Kortfristiga placeringar</i>		—	—
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 919	3 938
		3 919	3 938
Summa omsättningstillgångar		8 056	10 741
SUMMA TILLGÅNGAR		281 687	289 842

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		179 722	179 722
Balanserat resultat inkl årets resultat		-1 354	13 310
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		178 368	193 032
Innehav utan bestämmande inflytande		—	—
<i>Summa eget kapital</i>		178 368	193 032
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 343	1 265
		1 343	1 265
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		87 774	89 624
		87 774	89 624
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	11 850	1 850
Förskott från kunder		350	404
Leverantörsskulder		629	1 931
Aktuell skatteskuld		33	—
Övriga skulder		398	680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	942	1 056
		14 202	5 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 687	289 842

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2023-12-31						
	<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
Summa	26 429	–	–	-282	–	26 147
Vid årets utgång	179 722	–	–	13 310	–	193 032
2024-12-31						
	<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	179 722	–	–	13 310	–	193 032
Årets resultat				-14 664	–	-14 664
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Nyemission	–	–		–		–
Summa	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	179 722	–	–	-1 354	–	178 368

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-14 580	-39 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	9 494	18 480
		-5 086	-20 634
Betald inkomstskatt		126	-1 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 960	-21 974
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 566	109 670
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 752	-5 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 146	82 290
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 023	-25 393
Erhållet investeringsstöd		–	38 458
Avyttring av finansiella tillgångar		–	56 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 023	70 051
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	26 430
Emissionskostnader		–	-283
Upptagna lån		10 000	21 694
Amortering av lån		-1 850	-205 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 150	-157 228
Årets kassaflöde		-19	-4 887
Likvida medel vid årets början		3 938	8 825
Likvida medel vid årets slut	26	3 919	3 938

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	—	—
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 927	-6 509
Personalkostnader	4	-682	-523
Rörelseresultat		-3 609	-7 032
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-9 897	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-759	-4 563
Resultat efter finansiella poster		-14 258	-10 201
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		525	2 320
Resultat före skatt		-13 733	-7 881
Skatt på årets resultat	8	—	—
Årets resultat		-13 733	-7 881

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	—	—
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar	12	117	572
		117	572
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	378 159	388 057
		378 159	388 057
Summa anläggningstillgångar		378 276	388 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	94 682	90 965
Övriga fordringar		2 166	2 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	27	718
		96 875	93 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 305	1 934
		3 305	1 934
Summa omsättningstillgångar		100 180	95 662
SUMMA TILLGÅNGAR		478 456	484 291

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (8 986 124 aktier)		179 722	179 722
		179 722	179 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		37 388	37 388
Balanserat resultat		218 679	226 560
Årets resultat		-13 733	-7 881
		242 334	256 067
		422 056	435 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	10 000	—
Leverantörsskulder		439	1 772
Skulder till koncernföretag		45 726	46 267
Övriga skulder		116	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	119	205
		56 400	48 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		478 456	484 291

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

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
Summa	26 429	–	–	–	–	-282	26 147
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	218 679	435 789

2024-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	179 722	–	–	37 388	–	218 679	435 789
Årets resultat						-13 733	-13 733
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Nyemission	–	–		–		–	–
Summa	–	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	204 946	422 056

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-14 258	-10 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	10 352	—
		-3 906	-10 201
Betald inkomstskatt		-66	-982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		-3 972	-11 183
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 556	113 644
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-2 101	11 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-8 629	114 053
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	148
Avyttring av finansiella tillgångar		—	56 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		—	57 133
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		—	26 430
Emissionskostnader		—	-283
Upptagna lån		10 000	—
Amortering av lån		—	-204 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		10 000	-177 896
Årets kassaflöde			
		1 371	-6 710
Likvida medel vid årets början			
		1 934	8 644
Likvida medel vid årets slut			
	26	3 305	1 934

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.

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod

15-120 år

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 korregerar 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 röstetallet 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-köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. 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.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen 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 tilläggsköpeskillning 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	2024-01-01-	2023-01-01-
		2024-12-31	2023-12-31
Koncernen			
Nettoomsättning per rörelsegren			
Bostadsutveckling	1 975	3 000	
Hysesintäkter	6 890	3 397	
Övrigt	—	—	
	8 865	6 397	
 Nettoomsättning per geografisk marknad			
Sverige	8 865	6 397	
	8 865	6 397	
	2024-01-01-	2023-01-01-	
	2024-12-31	2023-12-31	
Moderföretaget			
Nettoomsättning per rörelsegren			
Bostadsutveckling	—	—	
Övrigt	—	—	
	—	—	
 Nettoomsättning per geografisk marknad			
Sverige	—	—	
	—	—	
Not 3	Arvode och kostnadsersättningar till revisor	2024-01-01-	2023-01-01-
		2024-12-31	2023-12-31
Koncern			
KPMG Cecilia Wahlman			
Revisionsuppdrag	838	589	
Skatterådgivning	—	—	
Andra uppdrag	—	—	
 Moderföretag			
KPMG Cecilia Wahlman			
Revisionsuppdrag	468	399	
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	2024-01-01- 2024-12-31	varav män	2023-01-01- 2023-12-31	varav män
Moderföretaget				
Sverige	1	100%	1	100%
Totalt i moderföretaget	1	100%	1	100%
Dotterföretag				
Sverige	—	0%	—	0%
Totalt i dotterföretag	—	0%	—	0%
Koncernen totalt	1	100%	1	100%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01-2024-12-31		2023-01-01-2023-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	573	109	449	74
(varav pensionskostnad)	1)	(-)	1)	(-)
Dotterföretag	—	—	—	—
(varav pensionskostnad)		(-)		(-)
Koncernen totalt	573	109	449	74
(varav pensionskostnad)	2)	(-)	2)	(-)

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

	2024-01-01-2024-12-31		2023-01-01-2023-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	573	—	449	—
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
Dotterföretag	—	—	—	—
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
Koncernen totalt	573	—	449	—
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>		2024-12-31		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	115	—	—	—
Övriga styrelseledamöter	458	—	—	—
Summa	573	—	—	—

<i>Moderföretaget</i>		2023-12-31		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	106	—	—	—
Övriga styrelseledamöter	343	—	—	—
Summa	449	—	—	—

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-6 848	-17 077
Byggnader och mark	-2 191	-1 403
	-9 039	-18 480

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	16	3
Valutakursvinster	—	1 395
	16	1 398
Moderföretaget		
Ränteintäkter, övriga	7	—
Valutakursvinster	—	1 394
	7	1 394

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-5 565	-8 062
Valutakursförluster	—	—
	-5 565	-8 062
Moderföretaget		
Räntekostnader, övriga	-759	-4 563
Valutakursförluster	—	—
	-759	-4 563

Not 8 Skatt på årets resultat**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-14 580		-39 114
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	3 003	20,6%	8 057
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-9,7%	-1 411	-9,0%	-3 518
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-0,9%	-125	-7,2%	-2 811
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	3	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-10,1%	-1 478	-4,6%	-1 815
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	1	0,2%	84
Övrigt	-0,5%	-77	-1,1%	-421
Redovisad effektiv skatt	-0,6%	-84	-1,1%	-424

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-13 733		-7 881
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	2 829	20,6%	1 623
Ej avdragsgilla kostnader	-15,7%	-2 155	-6,9%	-546
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4,9%	-676	-13,7%	-1 077
Redovisad effektiv skatt	0,0%	–	0,0%	–

Not 9 Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	320 135	320 135
Vid årets slut	320 135	320 135
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-310 085	-293 008
Årets avskrivning	-6 848	-17 077
Vid årets slut	-316 933	-310 085
Redovisat värde vid årets slut	3 202	10 050

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	233 067	98 879
Nyanskaffningar	1 250	2 183
Omklassificeringar	–	170 463
Avgår statligt investeringsstöd för hyresbostäder	–	-38 458
Vid årets slut	234 317	233 067
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 221	-10 817
Årets avskrivning	-2 191	-1 403
Vid årets slut	-14 412	-12 221
Redovisat värde vid årets slut	219 905	220 846
Varav mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	89 406	89 406
Redovisat värde vid årets slut	89 406	89 406

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.

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	154 000	–
Vid årets slut	156 000	154 000

Verkliga värden har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, 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 2035. 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>				2024-12-31
Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter	Driftnetto	Direktavkastningskrav ¹⁾
Norrköping	Hysesbostäder	7 934	6 554	4,0%

				2023-12-31
Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter	Driftnetto	Direktavkastningskrav ¹⁾
Norrköping	Hysesbostäder	7 414	6 073	4,1%

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.

Not 12 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	48 205	195 457
Investeringar	2 774	23 358
Omklassificeringar	–	-170 463
Avyttringar	-455	-147
Redovisat värde vid årets slut	50 524	48 205
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	572	719
Avyttringar	-455	-147
Investeringar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	117	572

Not 13 **Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Vid årets slut	388 057	388 057
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	–	–
Årets nedskrivningar	-9 898	–
Vid årets slut	-9 898	–
Redovisat värde vid årets slut	378 159	388 057

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	50 000	100,0	378 159	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 Portläset, 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		
			378 159	388 057

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

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	90 965	160 257
Tillkommande fordringar	5 983	7 316
Reglerade fordringar	-2 266	-76 608
Vid årets slut	94 682	90 965
Redovisat värde vid årets slut	94 682	90 965

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2024-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader	129 703	123 183	-6 520
	129 703	123 183	-6 520

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skatt komponentavskrivningar	—	168	-168
Uppskjuten skatt på aktiverad ränta	—	1 175	-1 175
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	1 343	-1 343

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 34 084 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 26 264 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	Redovisat värde	2024-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
	—	—	—
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
	—	—	—

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår 19 325 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 16 045 TKr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	—	1
Avyttringar	—	-1
Vid årets slut	—	—
Redovisat värde vid årets slut	—	—

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncern</i>		
Upplupna intäkter	175	1 691
Övriga poster	59	239
	<u>234</u>	<u>1 930</u>
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna intäkter	–	691
Övriga poster	27	27
	<u>27</u>	<u>718</u>

Not 18 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 242 333 841 , behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	242 334
Summa	<u>242 334</u>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
A-aktier		
antal aktier	8 986 124	898 612 470
kvotvärde	20,00	0,20

Not 20 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	80 374	82 224
	<u>80 374</u>	<u>82 224</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>

Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	263	174
Upplupna räntor	47	57
Upplupna konsultarvoden	110	233
Övriga poster	522	592
	<u>942</u>	<u>1 056</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	17	–
Upplupna konsultarvoden	–	103
Övriga poster	102	102
	<u>119</u>	<u>205</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750	9 750
	9 750	9 750
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	92 500	92 500
	92 500	92 500
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	102 250	102 250

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	—	—

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera om efter räkenskapsårets utgång.

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	16	3
Erlagd ränta	-5 559	-8 039
	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen ränta	7	—
Erlagd ränta	-742	-4 598

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 26 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)		
Banktillgodohavanden	3 919	3 938
	3 919	3 938

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.

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel		
Banktillgodohavanden	3 305	1 934
	3 305	1 934

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 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	9 039	18 480
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	455	—
	9 494	18 480
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	10 352	—
	10 352	—

Not 28 Koncernuppgifter

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

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Lessebo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Johansson
Ordförande

Curt Persson

Jan Eklund

Fredrik Ståhl

Camilla Dahlgren

Karl Twetman
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
KPMG AB

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Grundingen Fastighets AB (publ), org. nr 559107-0049

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 förhållanden till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Grundingen Fastighets AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlshamn det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Cecilia Wahlman

Auktoriserad revisor

This documents contains 33 pages before this page
Dokumentet inneholder 33 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 33 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 33 sider før denne side

Detta dokument innehåller 33 sidor före denna sida

GÖRAN JOHANSSON

2e34dbd7-5a68-4acf-8af0-ea67f09ef6fb - 2025-04-30 08:09:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 082fc1c3-a3ce-4393-ace3-c1ba750da526 - SE

JAN EKLUND

0f142550-157e-4675-9ae9-e6641177cfd1 - 2025-04-30 08:57:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e57a6382-a226-40b3-acde-def91724c866 - SE

CURT PERSSON

4a28fd5b-7029-4cc1-b792-efb4c5bcfd83 - 2025-04-30 09:36:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 35765f59-c948-4e46-ab8c-89a054c8c581 - SE

CARL FREDRIK STÅHL

0e60496d-9f51-40c0-b922-bac775388ce4 - 2025-04-30 09:57:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4d04916a-e342-4056-8b7e-5136c6de3a7b - SE

Camilla Maria Dahlgren

4df39b2c-88bc-4814-ac28-20b368413a45 - 2025-04-30 10:38:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 91564066-2349-42a3-8677-34a90e3dfd3b - SE

KARL TWETMAN

64273f62-27a5-41f5-9cc7-bafec1d924dd - 2025-04-30 10:59:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6f6b86b9-adfc-4459-ae6e-345e19c6de8a - SE

Cecilia Ulla Maria Wahlman

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

cf6b5b81-ad8f-408c-8e4d-32756086d788 - 2025-04-30 15:58:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5446f97d-ab16-4764-ac7c-342f117b4b71 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende