



# GRUNDINGEN

Årsredovisning 2024

# 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 2024

---









## Grundingen har flexibilitet och handlingsutrymme

---

Under de senaste åren har marknaden för svenska fastighetsutvecklare varit utmanande, och 2024 var inget undantag. Kostnaderna för nyproduktion har ökat samtidigt som inflationsbekämpningen har minskat hushållens köpkraft. Samtidigt ser vi allt tydligare tecken på återhämtning och begynnelsen av 2025 har präglats av flera positiva trender. Räntorna har stabiliserats på en lägre nivå vilket över tid kommer få ett positivt genomslag på bostadskonsumenten. Lägre räntor är även gynnsamma för transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden då lägre finanskostnader skapar utrymme för fler fastighetsbolag att agera. Cushman & Wakefield förutspår att transaktionsvolymen närmar sig det historiska tioårssnittet på 192 miljarder kronor under 2025, men fortsatt finns en stor diskrepans mellan de svenska storstadsområdena och övriga landet. Samtidigt fortsätter omvärldsfaktorer att påverka den svenska fastighetsmarknaden. Detta är främst orsakat av införandet av tullar i USA som kan påverka hur ekonomin och inflationen utvecklas i Sverige och EU.

Trots att inga byggnationer för närvarande pågår så har 2024 varit ett aktivt verksamhetsår för Grundingen Fastighets. Bolaget har fortsatt att utveckla sin förvaltningsverksamhet i Norrköping. Grundingen förvaltar 100 nybyggda hyresrätter i staden och har under året vidtagit åtgärder fokuserade på att öka boendemiljön för våra hyresgäster. Detaljplanearbetet i Frestaby Upplands Väsby börjar nu att närma sig slutfasen. Frestaby expanderar med nya bostäder och utgör numera ett attraktivt tillväxtområde med närhet till Stockholm. Grundingen har under 2024 bibehållit en stark balansräkning och bolaget är i dagsläget lågt belånat. Detta ger oss god flexibilitet och handlingsutrymme att anpassa utvecklingsverksamheten efter marknadsförhållanden.

Göteborg, april 2025  
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<br>Belopp i Tkr       | 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 29.        |         |         |         |         |
| Moderföretaget,<br>Belopp i Tkr | 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 29.

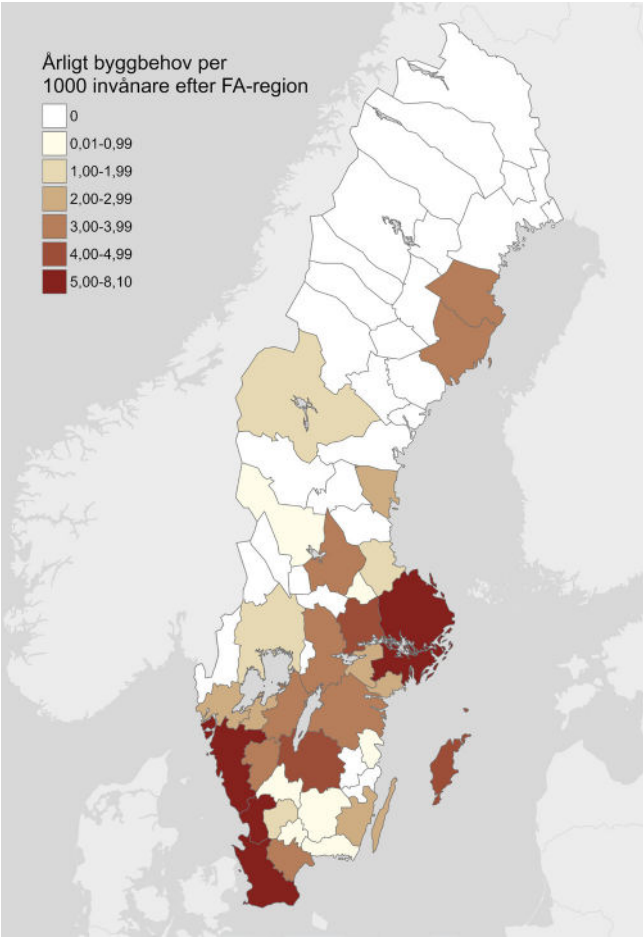
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 suter-ränghus. 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. 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.



Källa: Boverket

Behovet av bostäder är stort, inte minst på orter där Grundingen är aktivt. Enligt Boverkets beräkning behöver 523 000 nya bostäder tillkomma de närmaste tio åren. Byggbehovet är stort runt Stockholm, längs västkusten och i Östergötland, områden där Grundingen har en väsentlig del av sin projektportfölj.



## Projektportföljen



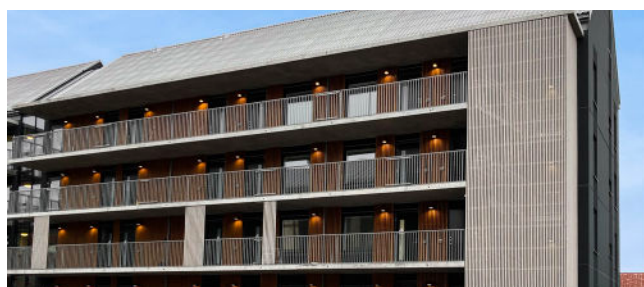
### NORRA HAMNEN - LYSEKIL

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



### SMEDBY - NORRKÖPING

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostadsrätter. Total BOA beräknas överstiga 9 000m<sup>2</sup> vilket gör det lämpligt att dela upp projektet i etapper.



### 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.



### 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.



### PORTLÅSET - NORRKÖPING

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



### TERASSEN - NORRKÖPING

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



### 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 ägarandel 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.

**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 | <u>242 334</u> |
| Summa                   | <u>242 334</u> |

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



Brf Skeppsholmen i Lysekil är ett av de projekt som utgör grunden i Grundingens framtida bostadsutveckling.



## 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 projektekonomi och tidsplan samt ansvar för samordnande mellan entreprenör och bolag. Som Projektchef upprättar Jesper även produktionskalkyl, projekterings- och produktionstidplaner 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

**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

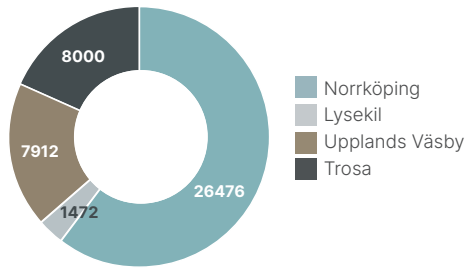
# Grundingen i korthet

Projektportfölj 2024-12-31

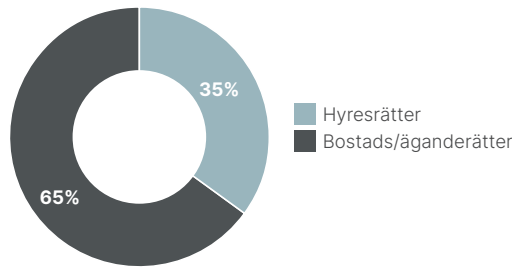
| #      | Projekt              | Stad           | Typ             | Antal bostäder    | BOA (m²) | Entreprenör     |
|--------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------|-----------------|
| 1      | Valsjöberget         | Åkersberga     | Småhus          | Sålt              | –        | –               |
| 2      | Söderport, Balkongen | Norrköping     | Hysesrätter     | Sålt              | –        | –               |
| 3      | Söderport, Altanen   | Norrköping     | Hysesrätter     | Färdigställt (53) | 2310     | –               |
| 4      | Söderport, Portlåset | Norrköping     | Hysesrätter     | 150               | 6162     | Hökerum Bygg AB |
| 5      | Söderport, Terrassen | Norrköping     | Bostadsrätter   | 116               | 6962     | Hökerum Bygg AB |
| 6      | Bastuban             | Norrköping     | Hysesrätter     | Färdigställt (46) | 1879     | –               |
| 7      | Smedby               | Norrköping     | Bostadsrätter   | 154               | 9163     | Hökerum Bygg AB |
| 8      | Torslanda            | Göteborg       | Bostadsrätter   | Sålt              | –        | –               |
| 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 | 60-100            | 8000     | Ej klart        |
| TOTALT |                      |                |                 | 591-631           | 43860    |                 |



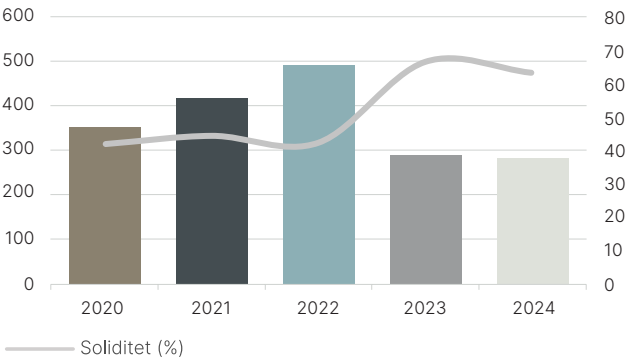
Boarea per stad (m²)



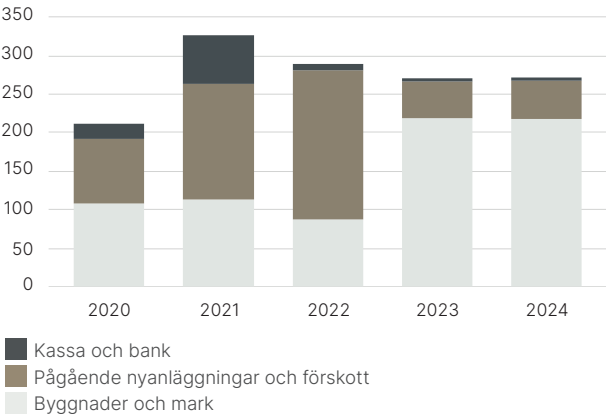
Projektportfölj per boendeform



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 välbefinnandet. 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 förfinas 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<sub>2</sub>-utsläpp och har därför stor inverkan på de totala CO<sub>2</sub>-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 | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 8 865   | 6 397   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 11      | 27      |
|                                                                             |     | 8 876   | 6 424   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |         |         |
| 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 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | -9 031  | -27 694 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |         |         |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      |     | –       | -4 756  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   | 6   | 16      | 1 398   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7   | -5 565  | -8 062  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -14 580 | -39 114 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | -14 580 | -39 114 |
| Skatt på årets resultat                                                     | 8   | -84     | -424    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | -14 664 | -39 538 |
| Hänförligt till                                                             |     |         |         |
| Moderföretagets aktieägare                                                  |     | -14 664 | -39 538 |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                         |     | 0       | 0       |



# Balansräkning – *koncernen*

| Belopp i Tkr                                                                   | Not    | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |        |         |         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |        |         |         |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                                      |        |         |         |
| Goodwill                                                                       | 9      | 3 202   | 10 050  |
|                                                                                |        | 3 202   | 10 050  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |        |         |         |
| 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 |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 16     | –       | –       |
|                                                                                |        | –       | –       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |        | 273 631 | 279 101 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |        |         |         |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |        |         |         |
| Kundfordringar                                                                 |        | 1 758   | 2 538   |
| Övriga fordringar                                                              |        | 2 145   | 2 335   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 17     | 234     | 1 930   |
|                                                                                |        | 4 137   | 6 803   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                                |        | –       | –       |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |        |         |         |
| Kassa och bank                                                                 |        | 3 919   | 3 938   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |        | 8 056   | 10 741  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |        | 281 687 | 289 842 |

# Balansräkning – *koncernen*

| Belopp i Tkr                                            | Not | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------------------------|-----|---------|---------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |     |         |         |
| <b>Eget kapital</b>                                     | 18  |         |         |
| Aktiekapital                                            |     | 179 722 | 179 722 |
| Uppskrivningsfond                                       | 20  | –       | –       |
| Balanserat resultat inkl årets resultat                 |     | 1 354   | 13 310  |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare |     | 178 368 | 193 032 |
| Innehav utan bestämmande inflytande                     |     | –       | –       |
| <b>Summa eget kapital</b>                               |     | 178 368 | 193 032 |
| <b>Avsättningar</b>                                     |     |         |         |
| Uppskjuten skatteskuld                                  | 15  | 1 343   | 1 265   |
|                                                         |     | 1 343   | 1 265   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                             | 20  |         |         |
| Övriga skulder till kreditinstitut                      |     | 87 774  | 89 624  |
|                                                         |     | 87 774  | 89 624  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |     |         |         |
| Obligationslån                                          | 20  | –       | –       |
| Övriga skulder till kreditinstitut                      |     | 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   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |     | 281 687 | 289 842 |

# Rapport över förändringar i eget kapital – *koncernen*

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



# Kassaflödesanalys – *koncernen*

| Belopp i Tkr                                                                        | Not | 2024    | 2023     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|----------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |         |          |
| 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   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | -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   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -4 146  | 82 290   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |         |          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -4 023  | -25 393  |
| Erhållet investeringsstöd                                                           |     | -       | 38 458   |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | -       | 56 986   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | -4 023  | 70 051   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |         |          |
| Nyemission                                                                          |     | -       | 26 430   |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -       | -283     |
| Upptagna lån                                                                        |     | 10 000  | 21 694   |
| Amortering av lån                                                                   |     | -1 850  | -205 069 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | 8 150   | -157 228 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | -19     | -4 887   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | 3 938   | 8 825    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 26  | 3 919   | 3 938    |

# Resultaträkning – moderföretaget

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

# Balansräkning – moderföretaget

| Belopp i Tkr                                                                   | Not    | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |        |         |         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |        |         |         |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |        |         |         |
| Byggnader och mark                                                             | 10, 11 | –       | –       |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12     | 117     | 572     |
|                                                                                |        | 117     | 572     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |        |         |         |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 13     | 378 159 | 388 057 |
|                                                                                |        | 378 159 | 388 057 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |        | 378 276 | 388 629 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |        |         |         |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |        |         |         |
| 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  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                                |        | –       | –       |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |        |         |         |
| Kassa och bank                                                                 |        | 3 305   | 1 934   |
|                                                                                |        | 3 305   | 1 934   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |        | 100 180 | 95 662  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |        | 478 456 | 484 291 |

# Balansräkning – moderföretaget

| Belopp i Tkr                                 | Not | 2024    | 2023    |
|----------------------------------------------|-----|---------|---------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |         |         |
| <b>Eget kapital</b>                          | 18  |         |         |
| Bundet eget kapital                          |     |         |         |
| Aktiekapital (766 463 578 aktier)            |     | 179 722 | 179 722 |
|                                              |     | 179 722 | 179 722 |
| Fritt eget kapital                           |     |         |         |
| 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 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |         |         |
| Obligationslån                               | 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  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 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             |
| <b>Summa</b>                   | 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                     | –                   | –                 |            | –                  |                         | –                            | –                  |
| <b>Summa</b>                   | –                   | –                 | –          | –                  | –                       | –                            | –                  |
| Vid årets utgång               | 179 722             | –                 | –          | 37 388             | –                       | 204 946                      | 422 056            |

## Kassaflödesanalys – moderföretaget

| Belopp i Tkr                                                                        | Not | 2024    | 2023     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|----------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |         |          |
| 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     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | -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   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -8 629  | 114 053  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |         |          |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |     | –       | 148      |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | –       | 56 985   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | –       | 57 133   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |         |          |
| Nyemission                                                                          |     | –       | 26 430   |
| Emissionskostnader                                                                  |     | –       | -283     |
| Upptagna lån                                                                        |     | 10 000  | –        |
| Amortering av lån                                                                   |     | –       | -204 043 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | 10 000  | -177 896 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | 1 371   | -6 710   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | 1 934   | 8 644    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 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 BFAR 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 BFAR 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 röste- talet 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 minoritets- intresse. 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 orealiserade 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 eget kapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

|                                               | 2024  | 2023  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Koncernen</b>                              |       |       |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>        |       |       |
| Bostadsutveckling                             | 1 975 | 3 000 |
| Hysesintäkter                                 | 6 890 | 3 397 |
| Övrigt                                        | –     | –     |
|                                               | 8 865 | 6 397 |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> |       |       |
| Sverige                                       | 8 865 | 6 397 |
|                                               | 8 865 | 6 397 |
|                                               | 2024  | 2023  |
| <b>Moderföretaget</b>                         |       |       |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>        |       |       |
| Bostadsutveckling                             | –     | –     |
| Övrigt                                        | –     | –     |
|                                               | –     | –     |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> |       |       |
| Sverige                                       | –     | –     |
|                                               | –     | –     |

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                             | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|------|
| <b>Koncernen</b>            |      |      |
| <i>KPMG Cecilia Wahlman</i> |      |      |
| Revisionsuppdrag            | 838  | 589  |
| Skatterådgivning            | –    | –    |
| Andra uppdrag               | –    | –    |
|                             |      |      |
| <b>Moderföretaget</b>       |      |      |
| <i>KPMG Cecilia Wahlman</i> |      |      |
| 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 | varav män | 2023 | 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**

|                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                  | Andel kvinnor | Andel kvinnor |
| <i>Moderföretaget</i>            |               |               |
| Styrelsen                        | 20%           | 20%           |
| Övriga ledande befattningshavare | 0%            | 0%            |
| <i>Koncernen totalt</i>          |               |               |
| Styrelsen                        | 20%           | 20%           |
| Övriga ledande befattningshavare | 0%            | 0%            |

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

|                                          | 2024                   |                   | 2023                   |                   |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                                          | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderföretaget (varav pensionskostnad)   | 573<br>1)              | 109<br>(–)        | 449<br>1)              | 74<br>(–)         |
| Dotterföretag (varav pensionskostnad)    | –                      | –<br>(–)          | –                      | –<br>(–)          |
| Koncernen totalt (varav pensionskostnad) | 573<br>2)              | 109<br>(–)        | 449<br>2)              | 74<br>(–)         |

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            |                  | 2023            |                  |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                       | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Moderföretaget (varav tantiem o.d.)   | 573<br>(–)      | –                | 449<br>(–)      | –                |
| Dotterföretag (varav tantiem o.d.)    | –<br>(–)        | –                | –<br>(–)        | –                |
| Koncernen totalt (varav tantiem o.d.) | 573<br>(–)      | –                | 449<br>(–)      | –                |

**Ledande befattningshavares ersättningar**

| Moderföretaget           | 2024                      |                   |                 |                 |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Tkr                      | Grundlön, styrelsearvoden | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensionskostnad |
| Styrelsens ordförande    | 115                       | –                 | –               | –               |
| Övriga styrelseledamöter | 458                       | –                 | –               | –               |
| Summa                    | 573                       | –                 | –               | –               |

**Ledande befattningshavares ersättningar**

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

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

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

| Not 6                 | Ränteintäkter och liknande resultatposter |  |       |  |
|-----------------------|-------------------------------------------|--|-------|--|
|                       | 2024                                      |  | 2023  |  |
| <i>Koncernen</i>      |                                           |  |       |  |
| Ränteintäkter, övriga | 16                                        |  | 3     |  |
| Valutakursvinster     | –                                         |  | 1 395 |  |
|                       | 16                                        |  | 1 398 |  |
| <i>Moderföretag</i>   |                                           |  |       |  |
| Ränteintäkter, övriga | 7                                         |  | –     |  |
| Valutakursvinster     | –                                         |  | 1 394 |  |
|                       | 7                                         |  | 1 394 |  |

Valutakursvinster och valutakursförluster har netto redovisats.

| Not 7                  | Räntekostnader och liknande resultatposter |  |        |  |
|------------------------|--------------------------------------------|--|--------|--|
|                        | 2024                                       |  | 2023   |  |
| <i>Koncernen</i>       |                                            |  |        |  |
| Räntekostnader, övriga | -5 565                                     |  | -8 062 |  |
| Valutakursförluster    | –                                          |  | –      |  |
|                        | -5 565                                     |  | -8 062 |  |
| <i>Moderföretaget</i>  |                                            |  |        |  |
| Räntekostnader, övriga | -759                                       |  | -4 563 |  |
| Valutakursförluster    | –                                          |  | –      |  |
|                        | -759                                       |  | -4 563 |  |

| Not 8                                                                                 | Skatt på årets resultat |         |         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|---------|---------|
| Avstämning av effektiv skatt                                                          |                         |         |         |         |
|                                                                                       | 2024                    |         | 2023    |         |
| Koncernen                                                                             | Procent                 | Belopp  | Procent | Belopp  |
| Resultat före skatt                                                                   |                         | -14 580 |         | -39 114 |
| Skatt enligt gällande skat-<br>tesats för moderföretaget                              | 20,6%                   | 3 003   | 20,6%   | 8 057   |
| Avskrivning av koncern-<br>mässig goodwill                                            | -9,7%                   | -1 411  | -9,0%   | -3 518  |
| Andra icke-avdragsgilla<br>kostnader                                                  | -0,9%                   | -125    | -7,2%   | -2 811  |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                            | 0,0%                    | 3       | 0,0%    | –       |
| Ökning av underskottsav-<br>drag utan motsvarande akti-<br>vering av uppskjuten skatt | -10,1%                  | -1 478  | -4,6%   | -1 815  |
| Utnyttjande av tidigare ej<br>aktiverade underskotts-<br>avdrag                       | 0,0%                    | 1       | 0,2%    | 84      |
| Övrigt                                                                                | -0,5%                   | -77     | -1,1%   | -421    |
| Redovisad effektiv skatt                                                              | -0,6%                   | -84     | -1,1%   | -424    |

|                                                                             | 2024    |         | 2023    |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| <i>Moderföretaget</i>                                                       | Procent | Belopp  | Procent | Belopp |
| 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     |  | 2023     |  |
| <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                       | -310 085 |  | -293 008 |  |
| Årets avskrivning                      | -6 848   |  | -17 077  |  |
| Vid årets slut                         | -316 933 |  | -310 085 |  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | 3 202    |  | 10 050   |  |

| Not 10                                            | Byggnader och mark |                |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                   | 2024               | 2023           |
| <i>Koncernen</i>                                  |                    |                |
| <i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</i>                 |                    |                |
| Vid årets början                                  | -12 221            | -10 817        |
| Årets avskrivning                                 | -2 191             | -1 403         |
| Vid årets slut                                    | -14 412            | -12 221        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>             | <b>219 905</b>     | <b>220 846</b> |
| <b>Varav mark</b>                                 | <b>2024</b>        | <b>2023</b>    |
| <i>Koncernen</i>                                  |                    |                |
| Akkumulerade 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                              | Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter |         |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|
|                                     | 2024                                                     | 2023    |
| <i>Koncernen</i>                    |                                                          |         |
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i> |                                                          |         |
| Vid årets början                    | 154 000                                                  | –       |
| Vid årets slut                      | 156 000                                                  | 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 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.

| Koncernen          | 2024             |                |             |                                      |
|--------------------|------------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
| Geografisk marknad | Typ av fastighet | Hyres-intäkter | Drift-netto | Direktavkast-ningskrav <sup>1)</sup> |
| Norrköping         | Hyres-bostäder   | 7 934          | 6 554       | 4,0%                                 |

| 2023               |                  |                |             |                                      |
|--------------------|------------------|----------------|-------------|--------------------------------------|
| Geografisk marknad | Typ av fastighet | Hyres-intäkter | Drift-netto | Direktavkast-ningskrav <sup>1)</sup> |
| Norrköping         | Hyres-bostäder   | 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                                                                           | 2023          |
| <i>Koncernen</i>                      |                                                                                |               |
| Vid årets början                      | 48 205                                                                         | 195 457       |
| Investeringar                         | 2 774                                                                          | 23 358        |
| Omklassificeringar                    | –                                                                              | -170 463      |
| Avyttringar                           | -455                                                                           | -147          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>50 524</b>                                                                  | <b>48 205</b> |
| <i>Moderföretaget</i>                 |                                                                                |               |
| Vid årets början                      | 572                                                                            | 719           |
| Avyttringar                           | -455                                                                           | -147          |
| Investeringar                         | –                                                                              | –             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>117</b>                                                                     | <b>572</b>    |

| Not 13                                 | Andelar i koncernföretag |                |
|----------------------------------------|--------------------------|----------------|
|                                        | 2024                     | 2023           |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                          |                |
| Vid årets början                       | 388 057                  | 388 057        |
| Vid årets slut                         | 388 057                  | 388 057        |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>     |                          |                |
| Vid årets början                       | –                        | –              |
| Årets nedskrivningar                   | -9 898                   | –              |
| Vid årets slut                         | -9 898                   | –              |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>378 159</b>           | <b>388 057</b> |

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

|                                                           | <b>2024</b>   |              | <b>2023</b>     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|
| Dotterföretag / Org nr /Säte                              | Antal andelar | Andel (i %)* | Redovisat värde |
| Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo               | 50 000        | 100,0        | 378 159         |
| 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        |                 |
| Grundläggargatan Fastigheter AB, 559054-2857, Stockholm   |               | 100,0        |                 |
| Grundingen Konsult AB, 559396-0312, Lessebo               |               | 100,0        |                 |
|                                                           |               |              | 378 159         |
|                                                           |               |              | 388 057         |

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

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

|                                       | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Moderföretaget                        |               |               |
| Akkumulerade anskaffningsvärden       |               |               |
| 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        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>94 682</b> | <b>90 965</b> |

**Not 15 Uppskjuten skatt**

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

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

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

|                                                                        | <b>2024</b>     |                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Moderföretaget                                                         | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
| Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld | -               | -                   | -                 |
| Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld | -               | -                   | -                 |

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

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

|                                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Koncernen                             |             |             |
| Akkumulerade anskaffningsvärden       |             |             |
| Vid årets början                      | -           | 1           |
| Avyttringar                           | -           | -1          |
| Vid årets slut                        | -           | -           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>    |

| Not 17              | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       |
|---------------------|----------------------------------------------|-------|
|                     | 2024                                         | 2023  |
| <i>Koncernen</i>    |                                              |       |
| Upplupna intäkter   | 175                                          | 1 691 |
| Övriga poster       | 59                                           | 239   |
|                     | 234                                          | 1 930 |
| <i>Moderföretag</i> |                                              |       |
| Upplupna intäkter   | –                                            | 691   |
| Övriga poster       | 27                                           | 27    |
|                     | 27                                           | 718   |

### 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                   | 242 334 |

### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

| A-aktier     | 2024      | 2023        |
|--------------|-----------|-------------|
| Antal aktier | 8 986 124 | 898 612 470 |
| Kvotvärde    | 20,00     | 0,20        |

### Not 20 Långfristiga skulder

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

Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

| Not 21                    | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |       |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------|
|                           | 2024                                         | 2023  |
| <i>Koncernen</i>          |                                              |       |
| Upplupna pågående arbeten | 263                                          | 174   |
| Upplupna räntor           | 47                                           | 57    |
| Upplupna konsultarvoden   | 110                                          | 233   |
| Övriga poster             | 522                                          | 592   |
|                           | 942                                          | 1 056 |
| <i>Moderföretaget</i>     |                                              |       |
| Upplupna räntor           | 17                                           | –     |
| Upplupna konsultarvoden   | –                                            | 103   |
| Övriga poster             | 102                                          | 102   |
|                           | 119                                          | 205   |

### Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – koncernen

| Belopp i Tkr                                | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| 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>   |         |         |
| Fastighetsbeteckninghgar                    | 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 eventalförpliktelser – moderföretaget

| Belopp i Tkr                                | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------|------|------|
| 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**

|                       | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| <i>Koncernen</i>      |        |        |
| Erhållen ränta        | 16     | 3      |
| Erlagd ränta          | -5 559 | -8 039 |
|                       |        |        |
|                       | 2024   | 2023   |
| <i>Moderföretaget</i> |        |        |
| Erhållen utdelning    | –      | –      |
| Erlagd ränta          | -742   | -4 598 |

**Not 26 Likvida medel**

|                                                       | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| <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  | 2023  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| <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   | 2023   |
|----------------------------------------|--------|--------|
| <i>Koncernen</i>                       |        |        |
| Avskrivningar                          | 9 039  | 18 480 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 455    | –      |
|                                        | 9 494  | 18 480 |
|                                        |        |        |
|                                        | 2024   | 2023   |
| <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 |



LESSEBO PAPER

PRINTED ON LESSEBO PAPER

THE WORLD'S MOST CLIMATE FRIENDLY PAPER