

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 2025

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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. Sedan 2023 bedriver Grundingen Fastighets AB även hyresverksamhet och förvaltar 100 nybyggda hyresrätter i Norrköping.

Belopp i Tkr

Koncernen	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 365	8 865	6 397	8 381
Balansomslutning	260 085	281 687	289 842	492 830
Soliditet %	60,0%	63,3%	66,6%	41,9%

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

Moderföretaget	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0	0
Balansomslutning	414 664	478 456	484 291	659 062
Soliditet %	86,0%	88,2%	90,0%	63,4%

Definitioner: se not

Belopp i Tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 var ett händelserikt år Grundingen. I projektet Frestaby har detaljplanearbetet framskridit även om vissa förseningar uppstått. Målsättningen att nå en godkänd detaljplan under H1 2026.

Under det gångna året har Grundingen arbetat intensivt med att få ner vakansgraden på hyresfastigheten Altanen i Norrköping. Tidsbegränsade hyresrabatter i kombination med trivselförbättrande åtgärder har nu resulterat i ett vakanstal under tio. I Norrköping har även tillträdet av projektet Smedby projektet skjutits fram till februari 2027. Den beslutade förlängningarna är positiv för Grundingen och skänker handlingsfrihet utan att belasta likviditeten. Samtidigt har projektet Terrassen (byggrätt) återlämnats till Norrköpings kommun mot bakgrund av de krav på upplåtelseform som var förenade med projektet inte bedömdes vara genomförbara på den under rådande marknadsförhållanden.

Under 2025 inleddes processen med att avyttra projekten Bastuban, Altanen och Portlåset i Norrköping. Syftet med försäljningarna är dels att realisera vinster från genomförda utvecklingar, samtidigt som en försäljning skulle kunna frigöra kapital för att stärka och utveckla andra delar av bolagets fastighetportfölj. Detsamma gäller projektet i Lysekil där två tomter såldes under 2025 med målsättningen att sälja resterande två tomter under H1 2026.

Marknadsförhållandena på den svenska fastighetsmarknaden har efter några utmanande år gradvis förbättrats under 2025. Inför 2026 spår Boverket att 35 000 bostäder kommer att påbörjas jämfört med 32 000 under 2025. Prognosen visar på en tydlig återhämtning där både byggtakten och efterfrågan väntas öka. Inledningsvis väntas denna trend främst gynna Grundingens projekt i Storstockholm för att sedan spridas vidare ut i landet. En stabil inflationsnivå och stabil ränta väntas långsamt förbättra hushållens köpkraft och generera en strakare konjunktur som ökar efterfrågan på bostadsutveckling.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

ProjektportföljenNorra Hamnen - Lysekil

I Norra Hamnen i Lysekil inleades en försäljning av tomterna. Två av fyra tomter såldes under 2025 och ambitionen är att sälja resterande två tomter under H1 2026.

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 2025 har vakansgraden i Altanen minskat till under tio. Bastuban är fullt uthyrd. Under 2025 fattades beslut om att inleda en försäljning av Altanen och Bastuban.

Portlåset-Norrköping

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Detaljplanen medger uppförandet av ca 150 hyresrätter. Under 2025 fattades beslut om att inleda en försäljning av Portlåset.

Smedby - Norrköping

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

Frestaby - Upplands Väsby

I området Frestaby i Upplands Väsby planeras upp till 80 bostäder. Arbetet med detaljplanen pågår och väntas antas under H1 2026.

Tureholm - Trosa

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

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 19,0%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarande om ca 17,0%

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att utveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till Bolagets aktieägare. År 2025 har viktiga steg tagits för att utveckla och förbereda projekt för produktionsstart.

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 176 686 402, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>176 687</u>
	Summa	<u>176 687</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 365	8 865
Övriga rörelseintäkter		<u>58</u>	<u>11</u>
		7 423	8 876
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 647	-2 150
Övriga externa kostnader	3	-12 982	-6 036
Personalkostnader	4	-612	-682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-6 838	-9 039
Övriga rörelsekostnader		<u>-2 558</u>	<u>—</u>
Rörelseresultat		-18 214	-9 031
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-4 025</u>	<u>-5 565</u>
Resultat efter finansiella poster		-22 230	-14 580
Resultat före skatt		-22 230	-14 580
Skatt på årets resultat	8	<u>-78</u>	<u>-84</u>
Årets resultat		-22 308	-14 664
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-22 308	-14 664
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	9	—	3 202
		—	3 202
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	210 381	219 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	43 068	50 524
		253 449	270 429
Summa anläggningstillgångar		253 449	273 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	1 758
Övriga fordringar		667	2 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	277	234
		944	4 137
Kortfristiga placeringar		—	—
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 692	3 919
		5 692	3 919
Summa omsättningstillgångar		6 636	8 056
SUMMA TILLGÅNGAR		260 085	281 687

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		179 722	179 722
Balanserat resultat inkl årets resultat		-23 662	-1 354
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		156 060	178 368
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
<i>Summa eget kapital</i>		156 060	178 368
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 421	1 343
		1 421	1 343
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		85 924	87 774
		85 924	87 774
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	11 850	11 850
Förskott från kunder		575	350
Leverantörsskulder		843	629
Aktuell skatteskuld		231	33
Övriga skulder		2 405	398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	776	942
		16 680	14 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 085	281 687

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2024-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	179 722	–	–	13 310	–	193 032
Årets resultat				-14 664	–	-14 664
Vid årets utgång	179 722	–	–	-1 354	–	178 368
2025-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	179 722	–	–	-1 354	–	178 368
Årets resultat				-22 308	–	-22 308
Vid årets utgång	179 722	–	–	-23 662	–	156 060

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-22 230	-14 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	14 892	9 494
		-7 338	-5 086
Betald inkomstskatt		198	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 140	-4 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		3 193	2 566
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		30	-1 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 917	-4 146
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-910	-4 023
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 200	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 290	-4 023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 250	10 000
Amortering av lån		-1 850	-1 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		400	8 150
Årets kassaflöde		1 773	-19
Likvida medel vid årets början		3 919	3 938
Likvida medel vid årets slut	26	5 692	3 919

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	—	—
		—	—
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 047	-2 927
Personalkostnader	4	-612	-682
Rörelseresultat		-3 659	-3 609
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-61 376	-9 897
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-618	-759
Resultat efter finansiella poster		-65 647	-14 258
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		—	525
Resultat före skatt		-65 647	-13 733
Skatt på årets resultat	8	—	—
Årets resultat		-65 647	-13 733

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	117	117
		<u>117</u>	<u>117</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	319 189	378 159
Fordringar hos koncernföretag	14	57 824	–
		<u>377 013</u>	<u>378 159</u>
Summa anläggningstillgångar		377 130	378 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	32 469	94 682
Övriga fordringar		10	2 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28	27
		<u>32 507</u>	<u>96 875</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 027	3 305
		<u>5 027</u>	<u>3 305</u>
Summa omsättningstillgångar		37 534	100 180
SUMMA TILLGÅNGAR		414 664	478 456

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (8 986 124 aktier)		179 722	179 722
		179 722	179 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		37 388	37 388
Balanserat resultat		204 946	218 679
Årets resultat		-65 647	-13 733
		176 687	242 334
		356 409	422 056
<i>Långfristiga skulder</i>	20		
Skulder till koncernföretag		38 191	–
		38 191	–
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	10 000	10 000
Leverantörsskulder		447	439
Skulder till koncernföretag		7 110	45 726
Övriga skulder		2 405	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	102	119
		20 064	56 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 664	478 456

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

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
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	204 946	422 056

2025-12-31	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	–	204 946	422 056
Årets resultat						-65 647	-65 647
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	139 299	356 409

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 -65 647	-14 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27 58 971	10 352
	-6 676	-3 906
Betald inkomstskatt	461	-66
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 215	-3 972
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 082	-2 556
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-395	-2 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-528	-8 629
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 250	10 000
Amortering av lån	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 250	10 000
Årets kassaflöde	1 722	1 371
Likvida medel vid årets början	3 305	1 934
Likvida medel vid årets slut	26 5 027	3 305

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

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

Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill

5 - 10 år

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

Byggnader
Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod
15-120 år
5 år

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

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 röstetalet 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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens 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 företagens 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 företagens 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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Justering av förvärvsanalys

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

Förändringar i ägarandel

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

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 2	Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad	2025-01-01-	2024-01-01-
		2025-12-31	2024-12-31
<hr/>			
Koncernen			
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>			
Bostadsutveckling	20	1 975	
Hysesintäkter	7 345	6 890	
Övrigt	–	–	
	<u>7 365</u>	<u>8 865</u>	
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>			
Sverige	<u>7 365</u>	<u>8 865</u>	
	7 365	8 865	
	2025-01-01-	2024-01-01-	
	2025-12-31	2024-12-31	

Moderföretaget		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	–	–
Övrigt	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>–</u>	<u>–</u>
	–	–

Not 3	Arvode och kostnadsersättningar till revisor	2025-01-01-	2024-01-01-
		2025-12-31	2024-12-31
<hr/>			
<i>Koncern</i>			
<i>Azets Revision & Rådgivning AB / KPMG AB</i>			
Revisionsuppdrag	722	838	
Skatterådgivning	–	–	
Andra uppdrag	–	–	
<i>Moderföretag</i>			
<i>Azets Revision & Rådgivning AB / KPMG AB</i>			
Revisionsuppdrag	334	468	
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.

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2025-01-01- 2025-12-31	varav män	2024-01-01- 2024-12-31	varav män
Moderföretaget				
Sverige	1	100%	1	100%
Totalt i moderföretaget	1	100%	1	100%
Dotterföretag				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	1	100%	1	100%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2025-12-31 Andel kvinnor	2024-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	25%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	25%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01-2025-12-31		2024-01-01-2024-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	510 1)	102 (–)	573 1)	109 (–)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	–	– (–)	–	– (–)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	510 2)	102 (–)	573 2)	109 (–)

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

	2025-01-01-2025-12-31		2024-01-01-2024-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	510 (–)	–	573 (–)	–
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	– (–)	–	– (–)	–
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	510 (–)	–	573 (–)	–

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>		2025-12-31		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	118	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	392	–	–	–
Summa	510	–	–	–

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

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-3 202	-6 848
Byggnader och mark	-3 636	-2 191
	-6 838	-9 039

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	9	16
Valutakursvinster	–	–
	9	16
Moderföretaget		
Ränteintäkter, övriga	6	7
Valutakursvinster	–	–
	6	7

Valutakursvinster och valutakursförluster har nettoredovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-4 025	-5 565
Valutakursförluster	–	–
	-4 025	-5 565
Moderföretaget		
Räntekostnader, övriga	-618	-759
Valutakursförluster	–	–
	-618	-759

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		234 317	233 067
Nyanskaffningar		203	1 250
Omklassificeringar		2 947	–
Avyttringar och utrangeringar		-9 039	–
Vid årets slut		<u>228 428</u>	<u>234 317</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-14 412	-12 221
Årets avskrivning		-2 194	-2 191
Vid årets slut		<u>-16 606</u>	<u>-14 412</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		–	–
Årets nedskrivningar		-1 441	–
Vid årets slut		<u>-1 441</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>210 381</u>	<u>219 905</u>
Varav mark		2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>			
Ackumulerade anskaffningsvärden		<u>81 873</u>	<u>89 406</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>81 873</u>	<u>89 406</u>

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

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 5 860 Tkr.

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
Vid årets början		156 000	154 000
Vid årets slut		157 000	156 000

Verkliga värden har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2035. Restvärdet har bedömts genom att dividera det bedömda driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt avkastningskrav.

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

<i>Koncernen</i>		2025-12-31		
Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter	Driftnetto	Direktavkastningskrav ¹⁾
Norrköping	Hysesbostäder	7 524	6 143	4,0%

<i>Koncernen</i>		2024-12-31		
Geografisk marknad	Typ av fastighet	Hysesintäkter	Driftnetto	Direktavkastningskrav ¹⁾
Norrköping	Hysesbostäder	7 934	6 554	4,0%

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**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	50 524	48 205
Omklassificeringar	-2 947	–
Investeringar	706	2 774
Avyttringar	-5 215	-455
Redovisat värde vid årets slut	43 068	50 524
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	117	572
Avyttringar	–	-455
Investeringar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	117	117

Not 13 **Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Vid årets slut	388 057	388 057
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 898	–
Årets nedskrivningar	-58 970	-9 898
Vid årets slut	-68 868	-9 898
Redovisat värde vid årets slut	319 189	378 159

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2025-12-31	2024-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	50 000	100,0	319 189	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 Portläset, 556371-9219, Lessebo		100,0		
Grundingen 9 AB, 556989-1624, Stockholm		100,0		
Valsjöberget AB, 556996-7457, Stockholm		100,0		
Grundingen Holding 2 AB, 559031-2038, Stockholm		100,0		
Norrköping Smedby Fastigheter AB, 559057-9198, Norrköping		100,0		
CoAM Holding AB, 559066-5096, Stockholm		100,0		
Grundläggargatan Fastigheter AB, 559054-2857, Stockholm		100,0		
Grundingen Konsult AB, 559396-0312, Lessebo		100,0		
			319 189	378 159

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

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	–	–
Tillkommande fordringar	–	–
Reglerade fordringar	–	–
Omklassificeringar	57 824	–
Vid årets slut	57 824	–
Redovisat värde vid årets slut	57 824	–

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	94 682	90 965
Tillkommande fordringar	4 140	5 983
Reglerade fordringar	-8 529	-2 266
Omklassificeringar	-57 824	–
Vid årets slut	32 469	94 682
Redovisat värde vid årets slut	32 469	94 682

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 16 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2025-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader	127 534	120 635	-6 899
	<u>127 534</u>	<u>120 635</u>	<u>-6 899</u>

	Uppskjuten skattefordran	2025-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skatt komponentavskrivningar	-	266	-266
Uppskjuten skatt på aktiverad ränta	-	1 155	-1 155
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>-</u>	<u>1 421</u>	<u>-1 421</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 49 460 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 34 084 TKr. Skattemässiga underskotterskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	Redovisat värde	2025-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
	-	-	-
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
	-	-	-

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår 23 594 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 19 325 TKr.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncern</i>		
Upplupna intäkter	-	175
Övriga poster	277	59
	<u>277</u>	<u>234</u>
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna intäkter	-	-
Övriga poster	28	27
	<u>28</u>	<u>27</u>

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 176 686 402 , behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>176 687</u>
Summa	<u>176 687</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
A-aktier	8 986 124	8 986 124
antal aktier		
kvotvärde	20,00	20,00

Not 20 Långfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	78 524	80 374
	<u>78 524</u>	<u>80 374</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
Skulder till koncernföretag	38 191	–
	<u>38 191</u>	<u>–</u>

Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	41	263
Upplupna räntor	26	47
Upplupna konsultarvoden	120	110
Övriga poster	589	522
	<u>776</u>	<u>942</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	1	17
Upplupna konsultarvoden	–	–
Övriga poster	101	102
	<u>102</u>	<u>119</u>

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750	9 750
	9 750	9 750
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	92 500	92 500
	92 500	92 500
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	102 250	102 250

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser att rapportera om efter räkenskapsårets utgång.**Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	9	16
Erlagd ränta	-4 025	-5 559
	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen ränta	6	7
Erlagd ränta	-618	-742

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Not 26 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)		
Banktillgodohavanden	5 692	3 919
	<u>5 692</u>	<u>3 919</u>

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.

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel		
Banktillgodohavanden	5 027	3 305
	<u>5 027</u>	<u>3 305</u>

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	5 397	9 039
Nedskrivningar	6 954	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 541	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	455
	<u>14 892</u>	<u>9 494</u>

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Nedskrivningar	58 971	10 352
	<u>58 971</u>	<u>10 352</u>

Not 28 Koncernuppgifter

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

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Grundingen Fastighets AB (publ)

Org nr 559107-0049

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Lessebo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Johansson
Ordförande

Jan Eklund

Fredrik Ståhl

Camilla Dahlgren

Karl Twetman
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

This document contains 31 pages before this page
Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

KARL TWETMAN

dde38ec8-f469-46ce-a69e-34485c577018 - 2026-04-27 15:10:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e0778316-a72b-4eba-9c9b-aba9d7d58c43 - SE

JAN NILS GÖRAN EKLUND

99e2227c-9746-4bc4-86bb-475cd3832824 - 2026-04-27 16:08:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 45d5cbfe-919c-4e55-8833-866fa2c99f52 - SE

CARL FREDRIK STÅHL

1494f8f3-5656-4662-b1cf-f6646eee9d04 - 2026-04-27 16:12:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7f5316ad-66d6-41de-bedd-eb271d993bb3 - SE

Camilla Maria Dahlgren

ee75bce1-e4f5-4deb-a129-ed60519cfd93 - 2026-04-27 19:07:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a06df008-2feb-4689-af78-6acc09b04761 - SE

GÖRAN JOHANSSON

61fc1f8e-a276-44a6-9ac1-f85a18cfeeb7 - 2026-04-27 19:19:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c36f4dfe-a3da-4012-a712-2c33a0e68db1 - SE

Sara Karin Einarsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Azets Revision & Rådgivning AB**

38730d3b-29b8-43ce-972f-848ec4cef58b - 2026-04-27 19:58:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 279106f7-4f23-4dab-8437-3e8599c83785 - SE

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende