

**Årsredovisning**  
för  
**Förvaltnings AB Bällstaviken**  
559033-3810

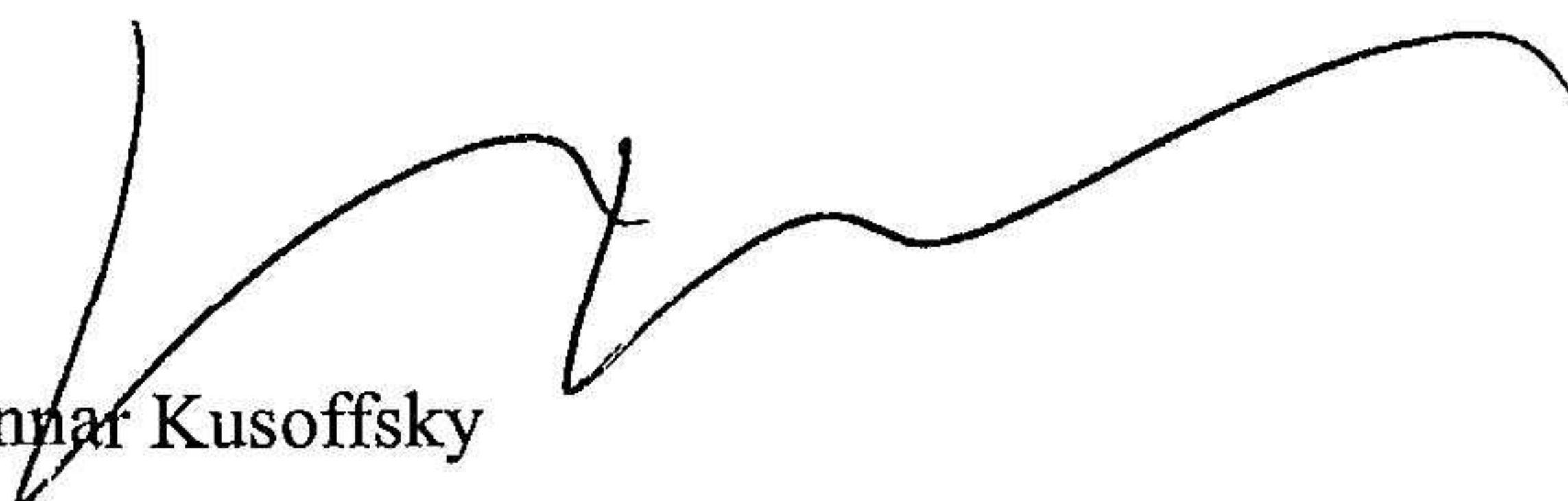
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Bällstaviken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-04-23

  
Gunnar Kusoffsky

**Årsredovisning**  
för  
**Förvaltnings AB Bällstaviken**  
559033-3810

Räkenskapsåret

2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-10 ✓

Styrelsen för Förvaltnings AB Bällstaviken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm.  
Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Primula Förvaltning AB, org nr 556988-4736 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 067	2 106	1 992	1 838	1 539
Resultat efter finansiella poster	-433	55	-132	-1 011	-51
Balansomslutning	15 649	16 147	16 544	21 354	20 580
Soliditet (%)	1,9	4,3	5,3	8,9	8,6

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	505	-114	441
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-114	114	0
Ovillkorat aktieägartillskott		650		650
Årets resultat			-1 045	-1 045
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 041</b>	<b>-1 045</b>	<b>46</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 040 978
årets förlust	-1 045 135
	<b>-4 157</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 157
	<b>-4 157</b>

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

Förvaltnings AB Bällstaviken  
Org.nr 559033-3810

2 (10)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 068	2 105
Övriga rörelseintäkter		0	163
		2 068	2 268
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 062	-1 273
Övriga externa kostnader		-41	-44
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659	-194
		-1 762	-1 511
		306	757
<b>Rörelseresultat</b>			
Resultat från finansiella poster	4	-739	-702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433	55
Resultat efter finansiella poster		-706	-72
Bokslutsdispositioner	5	-1 139	-17
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	6	94	-97
Årets resultat		-1 045	-114



ank=20250702;2025070339667

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

7

11 607

8 812

11 607

8 812

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

94

0

94

0

**Summa anläggningstillgångar**

11 701

8 812

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

7

Fordringar hos koncernföretag

3 850

7 314

Övriga fordringar

83

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

15

3 948

7 336

**Summa omsättningstillgångar**

3 948

7 336

**SUMMA TILLGÅNGAR**

15 649

16 148 ✓

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 041

505

Årets resultat

-1 045

-114

-4

391

**Summa eget kapital**

**46**

**441**

**Obeskattade reserver**

311

311

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

14 500

0

Övriga skulder

125

125

**14 625**

**125**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

14 500

Leverantörsskulder

44

87

Aktuella skatteskulder

105

105

Övriga skulder

2

5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

516

574

**667**

**15 271**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 649**

**16 148** ✓

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången kan leda till bristande jämförbarhet med föregående år.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

#### Komponentavskrivningar av förvaltningsfastigheter

Jämfört med tidigare år har förvaltningsfastigheterna anskaffningsvärde fördelats på relevanta komponenter. Ackumulerade avskrivningar till och med 2023 har fördelats på dessa komponenter och avskrivningar från 2024 sker baserat på anskaffningsvärdet fördelat på komponenterna och deras resp bedömda ekonomiska livslängd.

#### Noten förvaltningsfastigheter

I enlighet med K3 regelverket anges fastigheternas bedömda marknadsvärde.

#### Uppskjuten skatt

Enligt tidigare K2 regelverk kunde inte uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst kopplat till skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde för förvaltningsfastigheter redovisas. Från 2024 redovisas den uppskjutna skatten i resultaträkningen under skatter och fordringen eller skulden i balansräkningen.

I övrigt har inga väsentliga redovisningsprinciper förändrats.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bl a innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. ✓

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	År
Stomme	100
Fasad, tak, dörrar och fönster	20-50
Installationer	30-50
Inre ytskikt	10-30
Byggnadsinventarier	10

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer redovisas som kostnader.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de avser.

### **Koncernförhållanden**

Primula Byggnads AB, org. nr. 556375-5767, med säte i Stockholm, är moderbolag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

### **Not 2 Leasingavtal**

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av bostäder, lokaler samt p-platser. Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt nedan.

	2024	2023
Inom ett år	1 856	2 044
Mellan ett och fem år	1 353	3 209
	3 209	5 253

### **Not 3 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### **Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-739	-702
	-739	-702

✓

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	0	254
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-156
Lämnade koncernbidrag	-706	-170
	<b>-706</b>	<b>-72</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-97
Uppskjuten skatt	94	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>94</b>	<b>-97</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 139		-17
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	235	20,60	4
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Schablonränta periodiseringsfond		-2		-2
Justering avskrivningar för förvaltningsfastigheter		-98		0
Justering återföring periodiseringsfond		0		-3
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler		-135		-96
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter		94		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>94</b>		<b>-97</b> ✓

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 850	4 850
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 554	-1 360
Årets avskrivningar	-659	-194
	<b>2 637</b>	<b>3 296</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 850	4 850
	<b>4 850</b>	<b>4 850</b>
<b>Pågåend ny-, till och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	666	585
Investeringar under året	3 454	81
	<b>4 120</b>	<b>666</b>
<b>Utgående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>11 607</b>	<b>8 812</b>
<b>Marknadsvärde</b>		
Marknadsvärde fastigheter	38 133	36 842

Bolaget genomför årsvisa värderingar av bolagets fastigheter. Marknadsvärdet baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång ska kunna överlåtas mellan oberoende parter. Värderingen av fastigheter sker med både intern och extern värdering vilket baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller efter 5 år	7 250	0
	<b>7 250</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
	25 555	25 555
	<b>25 555</b>	<b>25 555</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten stämpelskatt	612	612
	612	612

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2025-04-23

  
Gunnar Kusoffsky

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

Forvis Mazars AB

  
Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Bällstaviken  
Org. nr 559033-3810

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Bällstaviken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Bällstaviken:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings AB Bällstaviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst

eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 april 2025

Forvis Mazars AB



Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor