

Årsredovisning

Bällstavägen 102 fastighets AB

Organisationsnummer: 559068-1846
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-06.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Thomas Hasselblad
Styrelseledamot
2024-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Stockholm Sadeltaket 1. Bolagets förvaltning och administration har under räkenskapsåret ombesörjts av DEAS Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga energipriser har under året påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	13 633	12 346	11 822	11 950
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 817	5 641	6 155	6 840
Soliditet (%)	1,3	3,8	6,1	5,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	5 072 370	-1 791 050	3 331 320
Erhållna aktieägartillskott		300 000		300 000
Balanseras i ny räkning		-1 791 050	1 791 050	0
Årets resultat			-3 554 957	-3 554 957
Belopp vid årets utgång	50 000	3 581 320	-3 554 957	76 363

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	3 581 320
Årets resultat	-3 554 957
Medel att disponera	26 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	26 363
Summa	26 363

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		13 632 752	12 346 023
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 632 752	12 346 023
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 499 837	-2 496 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 003 250	-1 008 516
Summa rörelsekostnader		-3 503 087	-3 505 323
Rörelseresultat		10 129 665	8 840 700
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 505	794
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 328 535	-3 200 672
Summa finansiella poster		-6 313 030	-3 199 878
Resultat efter finansiella poster		3 816 635	5 640 822
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-7 311 284	-7 431 872
Förändring av periodiseringsfonder		-37 273	0
Summa bokslutsdispositioner		-7 348 557	-7 431 872
Resultat före skatt		-3 531 922	-1 791 050
Skatt på årets resultat		-23 035	0
Årets resultat	5	-3 554 957	-1 791 050

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	108 522 433	109 523 065
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 618
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	278 000	278 000
Summa materiella anläggningstillgångar		108 800 433	109 803 683
Summa anläggningstillgångar		108 800 433	109 803 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 342 010	7 387 485
Övriga fordringar		908 597	726 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 468 389	6 388 732
Summa kortfristiga fordringar		11 718 996	14 502 658
Summa omsättningstillgångar		11 718 996	14 502 658
SUMMA TILLGÅNGAR		120 519 429	124 306 341

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 581 320	5 072 370
Årets resultat		-3 554 957	-1 791 050
Summa fritt eget kapital		26 363	3 281 320
Summa eget kapital		76 363	3 331 320
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 828 172	1 790 899
Summa obeskattade reserver		1 828 172	1 790 899
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		109 028 087	109 028 087
Summa långfristiga skulder		109 028 087	109 028 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 011 284	8 431 872
Skatteskulder		23 035	0
Övriga skulder		693 300	297 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 859 188	1 427 059
Summa kortfristiga skulder		9 586 807	10 156 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 519 429	124 306 341

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Likvida medel

Bolaget ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att bolagets samtliga banktillgodohavanden omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig fordran i balansräkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bällstavägen 102 fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet I AB, org.nr. 556972-6812, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr. 556972-6804, med säte i Stockholm.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 328 535	-3 178 986

Not 5. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 430 971	114 430 971
Utgående anskaffningsvärden	114 430 971	114 430 971
Ingående avskrivningar	-4 907 906	-3 907 274
Årets avskrivningar	-1 000 632	-1 000 632
Utgående avskrivningar	-5 908 538	-4 907 906
Redovisat värde	108 522 433	109 523 065

Bokfört värde på byggnader avser 44 154 505 kr och bokfört värde på mark avser 64 367 928 kr.

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 403	39 403
Utgående anskaffningsvärden	39 403	39 403
Ingående avskrivningar	-36 785	-28 901
Årets avskrivningar	-2 618	-7 884
Utgående avskrivningar	-39 403	-36 785
Redovisat värde	0	2 618

Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 000	0
Nedlagda utgifter	0	278 000
Utgående anskaffningsvärden	278 000	278 000
Redovisat värde	278 000	278 000

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-109 028 087	-109 028 087

Stockholm

Johan Nystedt
Johan Nystedt
Styrelseordförande
2024-04-22

Thomas Hasselblad
Thomas Hasselblad
2024-04-23

Mia Henriksson
Mia Henriksson
2024-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Emma Hjorth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bällstavägen 102 fastighets AB, org.nr 559068-1846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bällstavägen 102 fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bällstavägen 102 fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Bällstavägen 102 fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bällstavägen 102 fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Bällstavägen 102 fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bällstavägen 102 fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Auktoriserad revisor