

Årsredovisning
för
Balder Sverige AB
556699-9347

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.
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:

Erik Selin, Styrelseledamot
2025-06-17

Styrelsen för Balder Sverige AB 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 bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att äga fastighetsägande bolag, förädla och handla med fast egendom och värdepapper samt bedriva därmed annan förenlig verksamhet. Balder Sverige AB är moderbolag i en koncern. Dotterbolagen äger och förvaltar direkt eller indirekt fastigheter. Bolaget har ingen anställd personal. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat 100% av aktierna i bolagen Balder Norra Långströmsgatan 3 AB, org nr 559134-9567, Balder Norra Långströmsgatan 2 AB, org nr 559134-9583 samt Balder Bergsjön 8:2 AB, org nr 559134-5151 genom internförsäljning.

Bolaget har även förvärvat bolagen KS Kontor AB, org nr 559414-5384 samt i KS Hotell AB, org nr 559081-8562 med tillhörande fastigheter Göteborg Lindholmen 2:64 samt Göteborg Lindholmen 2:63.

Under året har också en försäljning ägt rum av samtliga aktier i bolagen, Balder Barkarby City Etapp F AB, org nr 559301-0167, Balder Barkarby City Etapp E AB, org nr 559300-8179, samt Balder Barkarby City Etapp D AB, org nr 559300-8138.

Bolaget har även avyttrat samtliga aktier i Karlatorret AB, org nr 559185-8526, samt förvärvat 33,24% av aktierna i Svensk Valfärdsteknik Holding AB, org nr 559500-6502.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har förvärvat tre stycken holding bolag, Balder Arena Holding AB, org nr 559338-5676, Balder Industrifastigheter AB, org nr 559383-1257 samt Balder Malmö Fastigheter Holding AB, org nr 559347-7390. Dessa tre bolag äger i sin tur 10 st dotterbolag.

Bolaget har även förvärvat Balder Bostad AB, org nr 559068-5995 samt Karlatornet-koncernen. I Karlatornet-koncernen ingår 6 st moderbolag med tillhörande dotterbolag; Karlastaden PH 1 Holding AB, org nr 559115-0817, Karlatornet Studio Holding 1 AB, org nr 559223-8009, Karlatornet Studio Holding 2 AB, org nr 559223-8058, Karlatornet Studio Holding 3 AB, org nr 559223-7662, Karlatornet Studio Holding 4 AB, org nr 559223-7670, samt Karlatorret PH Holding 3 AB, org nr 559189-5650.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Faktorer som är väsentliga för bolagets utveckling är hyresutvecklingen, vakansgraden och ränteutvecklingen avseende verksamheten som bedrivs i dotterbolagen. För att begränsa den risken fokuserar bolaget löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Bolagets övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Kostnaderna består framför allt av drift- och finansieringskostnader, vilka hanteras så långt det är möjligt av det yttersta moderbolaget Fastighets AB Balder. Koncerninterna lån löper med rörlig ränta.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Balder Kommersiella Fastigheter AB, org nr 556699-9362 med säte i Göteborg. Balder Sverige AB ingår i Balderkoncernen vars moderbolag, Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905 med säte i Göteborg, är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 101 994 | 765 192 | 455 141 | 98 533 |
| Soliditet (%) | 88,8 | 90,5 | 93,7 | 96,4 |

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 6 770 890 | 765 214 | 7 536 204 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 765 214 | -765 214 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 12 151 | | 12 151 |
| Utdelning | | -2 250 000 | | -2 250 000 |
| Årets resultat | | | 992 055 | 992 055 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 5 298 255 | 992 055 | 6 290 410 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------------|
| balanserad vinst | 5 298 255 039 |
| årets vinst | 992 055 045 |
| | 6 290 310 084 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 1 883 448 000 |
| i ny räkning överföres | 4 406 862 084 |
| | 6 290 310 084 |

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2025.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -57 | -20 |
| | | -57 | -20 |
| Rörelseresultat | | -57 | -20 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | 683 163 | 464 847 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 3 | 3 994 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 417 414 | 327 207 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -2 520 | -26 842 |
| | | 1 102 051 | 765 212 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 101 994 | 765 192 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -109 939 | 22 |
| Resultat före skatt | | 992 055 | 765 214 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 992 055 | 765 214 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 988 511 | 703 598 |
| Fordringar hos koncernföretag, interna reverser | 10 | 0 | 3 000 000 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 11, 12 | 356 629 | 388 445 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 13 | 642 278 | 822 280 |
| Andra långfristiga fordringar | | 1 613 597 | 214 406 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 601 015 | 5 128 729 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 3 452 847 | 3 202 870 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 28 937 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 481 784 | 3 202 870 |

SUMMA TILLGÅNGAR

7 082 799

8 331 599

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 298 255

6 770 890

Årets resultat

992 055

765 214

6 290 310

7 536 104

Summa eget kapital

6 290 410

7 536 204

Långfristiga skulder

14

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

458 145

458 145

Summa långfristiga skulder

458 145

458 145

Kortfristiga skulder

Övriga skulder, interna reverser

15

334 244

331 725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

0

5 525

Summa kortfristiga skulder

334 244

337 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 082 799

8 331 599

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Erhållna utdelningar | 122 200 | 530 000 |
| Resultat vid avyttringar | 604 763 | 1 147 |
| Nedskrivningar | -43 800 | -66 300 |
| | 683 163 | 464 847 |

Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|--------------|-------------|
| Erhållna utdelningar | 3 994 | 0 |
| | 3 994 | 0 |

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag | 211 357 | 268 141 |
| Övriga ränteintäkter | 206 057 | 59 066 |
| | 417 414 | 327 207 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -2 516 | -9 221 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -17 620 |
| Övrigt | -5 | -1 |
| | -2 520 | -26 842 |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|-----------------|-----------|
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 22 |
| Lämnade koncernbidrag | -109 939 | 0 |
| | -109 939 | 22 |

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|----------|----------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | 0 | 0 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024 | | 2023 | |
|--|-------------|----------|-------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 992 055 | | 765 214 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -204 363 | 20,60 | -157 634 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 20,60 | -9 023 | 20,60 | -13 658 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 20,60 | 213 386 | 20,60 | 171 292 |
| Övertaget räntenetto från koncernföretag | 20,60 | 0 | 20,60 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 |

Not 8 Aktier i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 796 520 | 732 219 |
| Inköp | 214 287 | 10 480 |
| Försäljningar | -77 285 | -30 450 |
| Lämnat aktierägartillskott | 140 712 | 83 872 |
| Justerad köpeskillning | 7 198 | 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 081 433 | 796 520 |
| Ingående nedskrivningar | -92 922 | -26 622 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -66 300 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -92 922 | -92 922 |
| Utgående redovisat värde | 988 510 | 703 598 |

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde 2024 | Bokfört värde 2023 |
|--|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Balder Storgatan 33 AB | 100 | 100 | 7 500 | 305 967 | 305 967 |
| Aktiebolaget Kungsga | 100 | 100 | 1 000 | 100 | 100 |
| Balder Projektutveckling i Finland Holding AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 | 100 |
| Balder Högen 1110 Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Kobbegårdens Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Vallgraven 549 Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Högsbohuset AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Vallgraven 44 Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 14 | 14 |
| Balder Backa AB | 100 | 100 | 1 000 | 215 307 | 78 307 |
| Balder Projektutveckling Holding AB | 100 | 100 | 100 000 | 40 390 | 40 365 |
| Balder Excet AB | 100 | 100 | 1 000 | 7 788 | 7 338 |
| Balder Pushhuset AB | 100 | 100 | 1 000 | 56 531 | 56 531 |
| Balder Grand AB | 100 | 100 | 1 000 | 1 121 | 1 121 |
| Balder Sohohuset AB | 100 | 100 | 1 000 | 77 852 | 77 852 |
| Balder Eriksbergsvillan AB | 100 | 100 | 1 000 | 3 352 | 3 352 |
| Örja Kontorslokaler AB | 100 | 100 | 500 | 2 735 | 2 735 |
| Centrum Park i Vänersborg ek för | 100 | 100 | 1 000 | 1 | 1 |
| Skolfastighet i Kärna AB | 100 | 100 | 500 | 4 018 | 4 018 |
| Balder Barkarby City Etapp E AB | 100 | 100 | 500 | 0 | 25 138 |
| Balder Barkarby City Etapp D AB | 100 | 100 | 500 | 0 | 37 589 |
| Växjödörren Bostad AB | 100 | 100 | 500 | 24 034 | 20 239 |

Balder Sverige AB
Org.nr 556699-9347

11 (15)

| | | | | | |
|---------------------------------------|-----|-----|--------|----------------|----------------|
| Balder Södra Ryd Omsorgslokaler AB | 100 | 100 | 500 | 22 996 | 19 996 |
| Balder Barkarby City Etapp F AB | 100 | 100 | 500 | 0 | 14 320 |
| Fibulan Fastighets AB | 100 | 100 | 500 | 11 821 | 8 418 |
| Balder Eremiten AB | 100 | 100 | 250 | 25 | 25 |
| Balder Norra Långströmsgatan 3 AB | 100 | 100 | 50 000 | 4 795 | 0 |
| Balder Norra Långströmsgatan 2 AB | 100 | 100 | 50 000 | 1 620 | 0 |
| Balder Bergsjön 8:2 AB | 100 | 100 | 50 000 | 5 736 | 0 |
| KS Kontor AB | 100 | 100 | 50 000 | 90 132 | 0 |
| KS Hotell AB | 100 | 100 | 500 | 112 004 | 0 |
| | | | | 988 511 | 703 598 |

| | Org.nr | Säte |
|--|---------------|-------------|
| Balder Storgatan 33 AB | 556535-0930 | Göteborg |
| Aktiebolaget Kungsga | 556100-7815 | Göteborg |
| Balder Projektutveckling i Finland Holding AB | 556633-3869 | Göteborg |
| Balder Högen 1110 Fastighets AB | 556808-3322 | Göteborg |
| Balder Kobbegårdens Fastighets AB | 556808-3389 | Göteborg |
| Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB | 556808-3397 | Göteborg |
| Balder Vallgraven 549 Fastighets AB | 556808-3363 | Göteborg |
| Balder Högsbohuset AB | 556808-3330 | Göteborg |
| Balder Vallgraven 44 Fastighets AB | 556808-3355 | Göteborg |
| Balder Backa AB | 556699-9263 | Göteborg |
| Balder Projektutveckling Holding AB | 556748-8381 | Göteborg |
| Balder Excet AB | 556699-9180 | Göteborg |
| Balder Pushhuset AB | 556699-9164 | Göteborg |
| Balder Grand AB | 556699-9305 | Göteborg |
| Balder Sohohuset AB | 556699-8653 | Göteborg |
| Balder Eriksbergsvillan AB | 556699-8356 | Göteborg |
| Örja Kontorslokaler AB | 559289-3035 | Göteborg |
| Centrum Park i Vänersborg ek för | 769633-7174 | Göteborg |
| Skolfastighet i Kärna AB | 559269-0712 | Göteborg |
| Balder Barkarby City Etapp E AB | 559300-8179 | Göteborg |
| Balder Barkarby City Etapp D AB | 559300-8138 | Göteborg |
| Växjödörren Bostad AB | 559122-1774 | Göteborg |
| Balder Södra Ryd Omsorgslokaler AB | 559282-8924 | Göteborg |
| Balder Barkarby City Etapp F AB | 559301-0167 | Göteborg |
| Fibulan Fastighets AB | 559281-7299 | Göteborg |

| | | |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| Balder Eremiten AB | 559372-5004 | Göteborg |
| Balder Norra Långströmsgatan 3 AB | 559134-9567 | Göteborg |
| Balder Norra Långströmsgatan 2 AB | 559134-9583 | Göteborg |
| Balder Bergsjön 8:2 AB | 559134-5151 | Göteborg |
| KS Kontor AB | 559414-5384 | Göteborg |
| KS Hotell AB | 559081-8562 | Göteborg |

Not 10 Fordringar hos koncernföretag, interna reverser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Avgående fordringar | -3 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 3 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 3 000 000 |

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 388 445 | 65 927 |
| Inköp | 8 | 12 |
| Försäljning | -25 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 322 506 |
| Nyemission | 12 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 400 429 | 388 445 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -43 800 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -43 800 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 356 629 | 388 445 |

Not 12 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde 2024 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| Karlstaden Group AB | 50 | 50 | 250 | 445 |
| Emrahus AB | 31,22 | 30,71 | 359 551 | 28 869 |
| SB Bostad i Stockholm | 50 | 50 | 250 | 4 789 |
| Next Step Group Owners AB | 49,9 | 49,9 | 12 475 | 322 518 |
| Svensk Välfärdsteknik Holding AB | 33,24 | 33,24 | 301 724 | 8 |
| | | | | 356 629 |

| | Org.nr | Säte |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Karlstaden Group AB | 559222-7945 | Göteborg |
| Emrahus AB | 556927-2361 | Landskrona |
| SB Bostad i Stockholm | 559094-8914 | Stockholm |
| Next Step Group Owners AB | 559411-7649 | Göteborg |
| Svensk Välfärdsteknik Holding AB | 559500-6502 | Landskrona |

Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 822 280 | 783 982 |
| Tillkommande fordringar | 185 000 | 406 375 |
| Avgående fordringar | -365 002 | -45 571 |
| Omklassificeringar | 0 | -322 506 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 642 278 | 822 280 |
| Utgående redovisat värde | 642 278 | 822 280 |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 15 Övriga skulder, interna reverser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Reversskulder intern | 334 243 | 331 727 |
| Övrigt | 0 | -2 |
| | 334 243 | 331 725 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalad garantiprovision | 0 | 5 525 |
| | 0 | 5 525 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| För företagets egen räkning: | | |
| Pantsatta aktier i koncernföretag | 202 136 | 0 |
| | 202 136 | 0 |

Not 18 Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Borgen utanför koncernen | 694 134 | 2 410 649 |
| Övriga garantier | 3 561 528 | 3 584 137 |
| Borgen inom koncernen | 206 379 | 441 338 |
| | 4 462 042 | 6 436 125 |

Not 19 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande
2025-05-27

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
2025-06-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Sverige AB, org.nr 556699-9347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Sverige AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Balder Sverige 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 Balder Sverige 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 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 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 Balder Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Balder Sverige 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.

Göteborg den 9 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor