

**Årsredovisning**  
för  
**Balder Snöflingan 3 AB**  
556729-0324

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. 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:**

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot  
2024-06-28

Styrelsen för Balder Snöflingan 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och förvalta fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Snöflingan 3. Bolaget har ingen anställd personal.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärddar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Balder-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	48 675	45 780	43 127	40 805
Resultat efter finansiella poster	13 356	21 903	17 490	11 151
Soliditet (%)	20,2	29,3	42,7	30,8

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	76 739	2 320	<b>79 160</b>
Balanseras i ny räkning		2 320	-2 320	<b>0</b>
Utdelning		-75 000		<b>-75 000</b>
Årets resultat			2 823	<b>2 823</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>4 060</b>	<b>2 823</b>	<b>6 983</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 059 819
årets vinst	2 823 039
	<b>6 882 858</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 100 000
i ny räkning överföres	4 782 858
	<b>6 882 858</b>

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

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

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

48 675

45 780

**Summa rörelseintäkter**

**48 675**

**45 780**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-9 970

-9 825

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-10 403

-10 370

**Summa rörelsekostnader**

**-20 373**

**-20 195**

**Rörelseresultat**

**28 302**

**25 585**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

7 835

82

Räntekostnader

3

-22 781

-3 764

**Summa finansiella poster**

**-14 946**

**-3 682**

**Resultat efter finansiella poster**

**13 356**

**21 903**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-25 359

Förändringar av överavskrivningar

5 582

5 776

Övriga bokslutsdispositioner

4

-16 115

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-10 533**

**-19 583**

**Resultat före skatt**

**2 823**

**2 320**

**Årets resultat**

**2 823**

**2 320**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 8	295 714	299 444
Byggnads- och markinventarier	6	134 664	140 902
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 695	1 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>432 073</b>	<b>441 431</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**432 073**

**441 431**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		117 514	204 130
Övriga fordringar		8 534	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 623	1 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 671</b>	<b>205 675</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**131 671**

**205 675**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**563 744**

**647 106**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 060

76 739

Årets resultat

2 823

2 320

**Summa fritt eget kapital**

**6 883**

**79 059**

**Summa eget kapital**

**6 983**

**79 159**

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

133 303

138 885

**Summa obeskattade reserver**

**133 303**

**138 885**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

408 195

414 540

**Summa långfristiga skulder**

**408 195**

**414 540**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 460

8 460

Skatteskulder

525

909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 278

5 153

**Summa kortfristiga skulder**

**15 263**

**14 522**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**563 744**

**647 106**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnads- och markinventarier	5-40 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	100 år
Lokalanpassningar	10 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	7 835	82
	<b>7 835</b>	<b>82</b>

### Not 3 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-3 237
	<b>0</b>	<b>-3 237</b>

### Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-16 115	0
	<b>-16 115</b>	<b>0</b>

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 239	364 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>364 239</b>	<b>364 239</b>
Ingående avskrivningar	-64 795	-61 066
Årets avskrivningar	-3 730	-3 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 525</b>	<b>-64 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295 714</b>	<b>299 444</b>

### Not 6 Byggnads - och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 889	254 889
Omklassificeringar	435	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 324</b>	<b>254 889</b>
Ingående avskrivningar	-113 987	-107 347
Årets avskrivningar	-6 673	-6 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 660</b>	<b>-113 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 664</b>	<b>140 902</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 085	202
Inköp	1 304	1 049
Omklassificeringar	-435	0
Kostnadsförd del av projekt	-259	-166
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 695</b>	<b>1 085</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 695</b>	<b>1 085</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	524 000	524 000
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	<b>524 000</b>	<b>524 000</b>

## **Not 9 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 2024-06-04

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Snöflingan 3 AB, org.nr 556729-0324

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Snöflingan 3 AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Snöflingan 3 ABs finansiella ställning per 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.

### 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 Snöflingan 3 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 den 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](http://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 Snöflingan 3 AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 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 Balder Snöflingan 3 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor