

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB K-berg 1**  
556660-2719

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:**

Petra Sprangers, Styrelseledamot  
2024-06-18

Styrelsen för Fastighets AB K-berg 1 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 bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta tomträtten Kilaberg 1, Stockholm kommun. 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 oroshärdar, 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	32 548	32 167	34 270	37 320
Resultat efter finansiella poster	11 697	13 696	17 829	2 368
Soliditet (%)	8,2	8,3	8,4	6,9

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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	5 819	-503	5 437
Balanseras i ny räkning			-503	503	0
Årets resultat				-185	-185
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>5 316</b>	<b>-185</b>	<b>5 252</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 316 629
årets förlust	-184 511
	<b>5 132 118</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	3 632 118
	<b>5 132 118</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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		32 548	32 167
Övriga rörelseintäkter		69	35
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>32 617</b>	<b>32 202</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 685	-6 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 948	-8 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 633</b>	<b>-14 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 984</b>	<b>17 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	14 041	5 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 328	-9 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 287</b>	<b>-3 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 697</b>	<b>13 695</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	58
Lämnade koncernbidrag		0	-14 248
Övriga bokslutsdispositioner	3	-11 890	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-11 890</b>	<b>-14 190</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-193</b>	<b>-495</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-8
Övriga skatter		8	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-185</b>	<b>-503</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 8	117 596	121 512
Mark och Byggnadsinventarier	5	65 820	69 857
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 180	654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 596</b>	<b>192 023</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**184 596**

**192 023**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		50	0
Fordringar hos koncernföretag		280 588	271 589
Övriga fordringar		2 039	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 122	1 244
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 799</b>	<b>273 055</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**283 799**

**273 055**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**468 395**

**465 078**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		5 317	5 819
Årets resultat		-185	-503
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 132</b>	<b>5 316</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 252</b>	<b>5 436</b>

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar		41 992	41 992
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>41 992</b>	<b>41 992</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	399 750	399 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>399 750</b>	<b>399 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		4 100	4 100
Förskott från kunder		318	318
Leverantörsskulder		829	485
Skatteskulder		0	8
Övriga skulder		0	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 154	12 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 401</b>	<b>17 900</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

468 395

465 078

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5-40 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	14 031	5 790
	<b>14 031</b>	<b>5 790</b>

### Not 3 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-11 890	0
	<b>-11 890</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 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 417	144 964
Omklassificeringar	0	453
Jämkning 2022	-2	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 415</b>	<b>145 417</b>
Ingående avskrivningar	-23 904	-19 971
Årets avskrivningar	-3 915	-3 934
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 819</b>	<b>-23 905</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 596</b>	<b>121 512</b>

#### Not 5 Mark och byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 121	91 908
Omklassificeringar	0	214
Jämkning	-4	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 117</b>	<b>92 122</b>
Ingående avskrivningar	-22 264	-18 142
Årets avskrivningar	-4 033	-4 122
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 297</b>	<b>-22 264</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 820</b>	<b>69 858</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	654	2 160
Inköp	1 124	680
Kostnadsförd del av projekt	-597	-1 520
Omklassificeringar	0	-667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 181</b>	<b>653</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 181</b>	<b>653</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	399 750	399 750
	<b>399 750</b>	<b>399 750</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	410 000	410 000
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(410 000)	(410 000)
	<b>410 000</b>	<b>410 000</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 2024-05-31

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB K-berg 1, org.nr 556660-2719

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB K-berg 1 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 Fastighets AB K-berg 1s 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 Fastighets AB K-berg 1 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 Fastighets AB K-berg 1 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 Fastighets AB K-berg 1 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 12 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor