

**Årsredovisning**  
för  
**Serena Armbåga 3 AB**  
559140-2952

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:**

Ewa Wassberg, Styrelseledamot  
2024-06-19

Styrelsen för Serena Armbåga 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta kommersiella handelsfastigheter (retail) och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Armbåga 3 i Borås kommun. Bolaget har ingen anställd personal.

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	22 739	25 910	19 972	25 086
Resultat efter finansiella poster	-6 413	4 511	1 934	7 032
Soliditet (%)	2,1	5,3	12,8	13,2

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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	19 377	-4 816	<b>14 611</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 816	4 816	<b>0</b>
Årets resultat			-9 260	<b>-9 260</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>14 561</b>	<b>-9 260</b>	<b>5 351</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 560 973
årets förlust	-9 260 233
	<b>5 300 740</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 300 740
	<b>5 300 740</b>

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, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		22 739	25 909
Övriga rörelseintäkter		92	49 907
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 831</b>	<b>75 816</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-14 864	-60 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 990	-2 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 854</b>	<b>-63 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 977</b>	<b>12 688</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-12 460	-8 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 390</b>	<b>-8 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 413</b>	<b>4 511</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag		1	0
Lämnade koncernbidrag		-2 848	-9 323
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 847</b>	<b>-9 323</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 260</b>	<b>-4 812</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat		0	-4
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 260</b>	<b>-4 816</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3, 4	250 340	251 549
Byggnadsinventarier	5	2 073	2 382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	170	102
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>252 583</b>	<b>254 033</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**252 583**

**254 033**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		25	184
Övriga fordringar		4 432	5 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208	7 691
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 665</b>	<b>13 608</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	9 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>9 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 665</b>	<b>22 860</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**257 248**

**276 893**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 561

19 377

Årets resultat

-9 260

-4 816

**Summa fritt eget kapital**

**5 301**

**14 561**

**Summa eget kapital**

**5 351**

**14 611**

#### Långfristiga skulder

4, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

142 000

0

Skulder till koncernföretag, interna reverser

77 907

77 907

**Summa långfristiga skulder**

**219 907**

**77 907**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

4 800

152 713

Leverantörsskulder

302

5 380

Skulder till koncernföretag

22 036

15 319

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 852

10 963

**Summa kortfristiga skulder**

**31 990**

**184 375**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**257 248**

**276 893**

## 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
Byggnadsinventarier	10 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 297	-3 895
	<b>-4 297</b>	<b>-3 895</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 443	259 443
Omklassificeringar	471	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 914</b>	<b>259 443</b>
Ingående avskrivningar	-7 894	-6 220
Årets avskrivningar	-1 680	-1 675
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 574</b>	<b>-7 895</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 340</b>	<b>251 548</b>

### Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	196 000	196 000
	<b>196 000</b>	<b>196 000</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 091	355
Omklassificeringar	0	2 736
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 091</b>	<b>3 091</b>
Ingående avskrivningar	-710	-91
Årets avskrivningar	-309	-618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 019</b>	<b>-709</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 072</b>	<b>2 382</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102	2 073
Inköp	539	766
Omklassificeringar	-471	-2 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170</b>	<b>102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>170</b>	<b>102</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 146 800 tkr (152 713 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-142 000	0
	<b>-142 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-4 800	-152 713
	<b>-4 800</b>	<b>-152 713</b>

## **Not 8 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.

Göteborg 2024-05-28

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Ewa Wassberg*  
Ewa Wassberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serena Armbåga 3 AB, org.nr 559140-2952

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serena Armbåga 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 Serena Armbåga 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 Serena Armbåga 3 AB enligt god revisionssed 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 iverkliga 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 Serena Armbåga 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 Serena Armbåga 3 AB enligt god revisionssed 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