

# Årsredovisning

för

## Balder i Stockholm AB

556058-6603

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-22.

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  
2023-05-25

Styrelsen för Balder i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Grenå 2, Skutkrossen 13, Spiselhällen 5&7 i Stockholm Kommun, samt Tändstiftet 4 i Täby Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg och har ingen anställd personal.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Centurkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	19 520	18 042	17 659	17 286
Resultat efter finansiella poster	11 986	10 891	10 808	9 347
Soliditet (%)	39,0	35,7	35,7	96,5

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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 000	15 136	6 000	7 318	-123	<b>58 331</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-123	123	<b>0</b>
Avskrivning av uppskriven tillgång		-319		319		<b>0</b>
Årets resultat					2 182	<b>2 182</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 000</b>	<b>14 817</b>	<b>6 000</b>	<b>7 514</b>	<b>2 182</b>	<b>60 513</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 514 096
årets vinst	2 181 745
	<b>9 695 841</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	4 695 841
	<b>9 695 841</b>

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2023.

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

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

19 520

18 042

**Summa rörelseintäkter**

**19 520**

**18 042**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-5 651

-5 005

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 260

-2 454

**Summa rörelsekostnader**

**-7 912**

**-7 459**

**Rörelseresultat**

**11 608**

**10 583**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

2 771

2 139

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-2 394

-1 832

**Summa finansiella poster**

**377**

**307**

**Resultat efter finansiella poster**

**11 986**

**10 891**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

2 144

0

Lämnade koncernbidrag

-6 840

-8 766

Förändringar av överavskrivningar

-4 666

-2 248

**Summa bokslutsdispositioner**

**-9 362**

**-11 013**

**Resultat före skatt**

**2 623**

**-123**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-442

0

**Årets resultat**

**2 182**

**-123**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	25 099	22 129
Byggnadsinventarier	6	16 886	7 103
Pågående nyanläggningar	7	13 776	27 220
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 761</b>	<b>56 452</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**55 761**

**56 452**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		116 147	115 201
Övriga fordringar		71	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		545	531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 763</b>	<b>115 736</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**116 763**

**115 736**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**172 524**

**172 188**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		30 000	30 000
Uppskrivningsfond	8	14 817	15 136
Reservfond		6 000	6 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 817</b>	<b>51 136</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 514	7 318
Årets resultat		2 182	-123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 696</b>	<b>7 195</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 513</b>	<b>58 331</b>

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar		8 535	3 869
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 535</b>	<b>3 869</b>

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		327	327
Leverantörsskulder		284	33
Skulder till koncernföretag, interna reverser		101 650	101 650
Skatteskulder		437	0
Övriga skulder		0	2 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		778	5 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>103 476</b>	<b>109 988</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 524

172 188

## 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

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-40 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
varav från koncernföretag	2 771	2 134
	<b>2 771</b>	<b>2 134</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
varav till koncernföretag	-2 393	-1 830
	<b>-2 393</b>	<b>-1 830</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 391	53 391
Omklassificeringar	3 840	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 231</b>	<b>53 391</b>
Ingående avskrivningar	-43 351	-42 421
Årets avskrivningar	-551	-930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 902</b>	<b>-43 351</b>
Ingående uppskrivningar	12 089	12 408
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-319	-319
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>11 770</b>	<b>12 089</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 099</b>	<b>22 129</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	101 650	101 650
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(101 650)</i>	<i>(101 650)</i>
	<b>101 650</b>	<b>101 650</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 268	20 118
Omklassificeringar	11 175	150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 443</b>	<b>20 268</b>
Ingående avskrivningar	-13 165	-11 960
Årets avskrivningar	-1 392	-1 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 557</b>	<b>-13 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 886</b>	<b>7 103</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 220	8 872
Inköp	1 570	18 498
Omklassificeringar	-15 014	-150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 776</b>	<b>27 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 776</b>	<b>27 220</b>

**Not 8 Uppskrivningsfond**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	15 136	15 455
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-319	-319
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 817</b>	<b>15 136</b>

## **Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Centur med organisationsnummer 556813-6369 med säte i Stockholm.

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

Göteborg 2023-05-17

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder i Stockholm AB, org.nr 556058-6603

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder i Stockholm AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder i Stockholm ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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 i Stockholm 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 i Stockholm AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 i Stockholm 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 17 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor