

# Årsredovisning

för

## Balder Värmdövägen i Nacka AB

556966-2132

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-26.

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  
2023-05-31

Styrelsen för Balder Värmdövägen i Nacka 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 fastigheten Sicklaön 363:2, Stockholm Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget 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 Balderkoncernen 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	15 919	21 830	23 840	16 768
Resultat efter finansiella poster	2 902	9 411	15 715	6 027
Soliditet (%)	6,3	7,9	11,1	2,0

### 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	3 917	-2 808	<b>1 159</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 808	2 808	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		3 250		<b>3 250</b>
Årets resultat			-4 288	<b>-4 288</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>4 359</b>	<b>-4 288</b>	<b>121</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 359 162
årets förlust	-4 287 965
	<b>71 197</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 197
	<b>71 197</b>

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

15 919

21 830

**Summa rörelseintäkter**

**15 919**

**21 830**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-5 425

-6 483

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 467

-2 459

**Summa rörelsekostnader**

**-7 892**

**-8 942**

**Rörelseresultat**

**8 027**

**12 888**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-5 126

-3 476

**Summa finansiella poster**

**-5 125**

**-3 476**

**Resultat efter finansiella poster**

**2 902**

**9 411**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-8 154

-13 178

Förändringar av överavskrivningar

965

959

**Summa bokslutsdispositioner**

**-7 190**

**-12 219**

**Resultat före skatt**

**-4 288**

**-2 808**

**Årets resultat**

**-4 288**

**-2 808**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	169 901	170 608
Mark- och byggnadsinventarier	4	22 407	23 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	64 538	36 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>256 847</b>	<b>230 829</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**256 847**

**230 829**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	82
Övriga fordringar		920	4 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 257	14 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 177</b>	<b>18 862</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**27 177**

**18 862**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**284 024**

**249 690**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 359

3 917

Årets resultat

-4 288

-2 808

**Summa fritt eget kapital**

**71**

**1 109**

**Summa eget kapital**

**121**

**1 159**

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

22 338

23 302

**Summa obeskattade reserver**

**22 338**

**23 302**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

396

396

Leverantörsskulder

3 012

2 885

Skulder till koncernföretag

254 289

219 943

Skatteskulder

59

118

Övriga skulder

483

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 324

1 887

**Summa kortfristiga skulder**

**261 564**

**225 229**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**284 024**

**249 690**

## 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:

Mark- och byggnadsinventarier 5-40 år

Byggnader 100 år

Lokalanpassningar 10 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-5 125	-3 476
	<b>-5 125</b>	<b>-3 476</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 515	182 515
Omklassificeringar	735	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 250</b>	<b>182 515</b>
Ingående avskrivningar	-11 907	-10 467
Årets avskrivningar	-1 442	-1 440
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 349</b>	<b>-11 907</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 901</b>	<b>170 608</b>

### Not 4 Mark- och byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 933	30 817
Omklassificeringar		116
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 933</b>	<b>30 933</b>
Ingående avskrivningar	-7 501	-6 482
Årets avskrivningar	-1 025	-1 019
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 526</b>	<b>-7 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 407</b>	<b>23 432</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 789	554
Inköp	29 323	37 004
Kostnadsförd del av projekt	-838	-653
Omklassificeringar	-735	-116
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 539</b>	<b>36 789</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 539</b>	<b>36 789</b>

### Not 6 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 2023-05-23

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Värmdövägen i Nacka AB, org.nr 556966-2132

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Värmdövägen i Nacka 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 Värmdövägen i Nacka 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 Värmdövägen i Nacka 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 Värmdövägen i Nacka 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 Värmdövägen i Nacka 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 25 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor