

**Årsredovisning**  
för  
**Serena Högsbo AB**  
556723-5691

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 Högsbo 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 bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Bronsen 1 i Norrköpings 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (18 mån)	2019/20
Nettoomsättning	18 597	16 989	16 004	14 844
Resultat efter finansiella poster	367	1 746	12 933	-9 609
Soliditet (%)	19,0	21,2	21,8	17,3

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	47 580	925	48 605
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		925	-925	0
Årets resultat			-5 492	-5 492
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>48 505</b>	<b>-5 492</b>	<b>43 113</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 505 154
årets förlust	-5 492 390
	<b>43 012 764</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 012 764
	<b>43 012 764</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 18 596 16 988

Övriga rörelseintäkter 3 0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. 18 599 16 988**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader -5 685 -4 082

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar -2 632 -4 171

**Summa rörelsekostnader -8 317 -8 253**

**Rörelseresultat 10 282 8 735**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2 78 1

Räntekostnader och liknande resultatposter 3 -9 993 -6 990

**Summa finansiella poster -9 915 -6 989**

**Resultat efter finansiella poster 367 1 746**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag -5 859 0

**Summa bokslutsdispositioner -5 859 0**

**Resultat före skatt -5 492 1 746**

### Skatter

Skatt på årets resultat 0 -821

**Årets resultat -5 492 925**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	225 551	228 069
Byggnadsinventarier	6	806	921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	10
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 357</b>	<b>229 000</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**226 357**

**229 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		581	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12	107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>593</b>	<b>544</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>593</b>	<b>672</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**226 950**

**229 672**

## 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

48 505

47 580

Årets resultat

-5 492

925

**Summa fritt eget kapital**

**43 013**

**48 505**

**Summa eget kapital**

**43 113**

**48 605**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

110 000

0

Skulder till koncernföretag, interna reverser

61 546

61 546

**Summa långfristiga skulder**

**171 546**

**61 546**

#### Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

3 750

116 962

Leverantörsskulder

1

123

Skulder till koncernföretag

2 113

769

Skatteskulder

0

935

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 427

732

**Summa kortfristiga skulder**

**12 291**

**119 521**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**226 950**

**229 672**

## 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 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntetäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på koncernföretag	71	0
	<b>71</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 216	-3 077
	<b>-3 216</b>	<b>-3 077</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 467	255 467
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 467</b>	<b>255 467</b>
Ingående avskrivningar	-25 999	-23 457
Årets avskrivningar	-2 517	-2 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 516</b>	<b>-25 999</b>
Ingående nedskrivningar	-1 399	0
Årets nedskrivningar	0	-1 399
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 399</b>	<b>-1 399</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 552</b>	<b>228 069</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	125 000	125 000
	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 151	0
Omklassificeringar	0	1 151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 151</b>	<b>1 151</b>
Ingående avskrivningar	-230	0
Årets avskrivningar	-115	-230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-345</b>	<b>-230</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>806</b>	<b>921</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10	1 151
Inköp	0	10
Omklassificeringar	0	-1 151
Kostnadsförd del av projekt	-10	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 113 750 tkr (116 963 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	110 000	0
	<b>110 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 750	116 963
	<b>3 750</b>	<b>116 963</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.

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 Högsbo AB, org.nr 556723-5691

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serena Högsbo 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 Högsbo 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 Högsbo 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.

### 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 Högsbo 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 Högsbo 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 12 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor