

# Årsredovisning

för

## Bällsta Bro Kontorshotell AB

556826-6406

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10.

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:

Pernilla Ytterbring, Styrelseledamot  
2024-07-26

Styrelsen och verkställande direktören för Bällsta Bro Kontorshotell AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

**Bällsta Bro Kontorshotell AB ingår i Quick Office-koncernen, som är en framstående aktör inom kontorshotell, coworking- och mötesverksamhet. Koncernen driver ett drygt tiotal anläggningar främst i Stockholm och Malmö och har under det senaste året sett en ökad efterfrågan på sina tjänster. Bolaget äger hyresavtalet för dotterbolagen Businesscenter Eden AB (Quick Office Hyllie EDEN), samt till Kontorshotell 18 AB (Quick Office Bromma Blocks och förhyr dessa vidare internt. Företaget har sitt säte i Stockholm.**

Vår mission är tydlig: att skapa en dynamisk arbetsmiljö för företag och entreprenörer, främja innovation och hållbarhet samt vara en engagerad partner för våra kunders övergripande framgång och välmående.

Med en vision om att vara det främsta valet för moderna kontor och kontorslösningar, strävar vi efter att skapa en holistisk arbetsmiljö där företag trivs och blomstrar genom innovation, samarbete och hållbarhet. Vårt övergripande mål är att generera betydande tillväxt och hållbar lönsamhet.

Under de kommande tre åren siktar vi på att fördubbla vår omsättning till 100 MSEK genom strategisk expansion och diversifiering av våra intäktsflöden, inklusive etablering av nya kontorshotell i Sverige och dess grannländer. Genom hållbar och ansvarsfull expansion integrerar vi hållbarhetsprinciper i våra verksamhetsprocesser och strävar efter att minimera vår påverkan på miljön, med syftet att skapa en positiv samhällseffekt på lång sikt.

Planerad kapitalresning i moderföretaget borgar för fortsatt framtida drift.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

De senaste åren har varit utmanande för verksamheten med pandemins påverkan. Trots en nedgång i beläggningsgrad och höjda hyror har Quick Office-koncernen fortsatt att arbeta hårt för att möta sina mål. Effekterna av pandemin har gradvis börjat avta, och vi ser fram emot att vända tillbaka till positivt resultat under 2024.

Koncernen har strategiskt fortsatt sin expansionsplan trots de utmanande omständigheterna. Genom etableringar av stora enheter i Hyllie och Bromma samt öppnandet av nya ytor i Kista under våren 2022 har vi stärkt vår närvaro på marknaden. Trots att detta har medfört vissa påfrestningar på likviditeten har våra planerade expansomål för det mesta uppnåtts, även om beläggningsgraden har ökat långsammare än förväntat.

Från och med januari 2023 tog Quick Office Franchise Sweden AB över verksamheten i Västra Hamnen från en franchiseoperatör och från och med februari övertog Quick Office Franchise Sweden AB även verksamheten på Business Center Eden AB från en annan franchiseoperatör. Vi har under 2023 även avslutat samarbetet med en franchiseverksamhet i Järna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	13 083	11 487	1 801	853
Resultat efter finansiella poster	-1 206	1 967	-167	-675
Soliditet (%)	7	7	3	31

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	24 036	691 276	<b>765 312</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		691 276	-691 276	<b>0</b>
Årets resultat			0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>715 312</b>	<b>0</b>	<b>765 312</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	715 312
disponeras så att i ny räkning överföres	715 312
	<b>715 312</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	13 083 326	11 486 899
Övriga rörelseintäkter	9 594	695 641
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>13 092 920</b>	<b>12 182 540</b>

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter	0	169 832
Övriga externa kostnader	-14 161 190	-10 298 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-117 075	-72 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-14 278 265</b>	<b>-10 201 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 185 345</b>	<b>1 980 574</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 819	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 237	-13 876
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-20 418</b>	<b>-13 876</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 205 763</b>	<b>1 966 698</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	1 205 763	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 205 763</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>766 698</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	0	-75 422
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>691 276</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer	2	116 502	178 275
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	1 086 829	1 145 954
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 203 331</b>	<b>1 324 229</b>

#### Summa anläggningstillgångar

1 203 331      1 324 229

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 827 500	1 825 214
Fordringar hos koncernföretag		265 386	415 000
Övriga fordringar		680 152	1 535 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 640 976	5 121 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 414 014</b>	<b>8 897 299</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		230 486	1 483 782
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>230 486</b>	<b>1 483 782</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 644 500</b>	<b>10 381 081</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

8 847 831      11 705 310

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

711 489

24 036

Årets resultat

0

691 275

**Summa fritt eget kapital**

**711 489**

**715 311**

**Summa eget kapital**

**761 489**

**765 311**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

0

150 000

Övriga skulder

1 278 690

0

**Summa långfristiga skulder**

**1 278 690**

**150 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

75 000

Leverantörsskulder

2 508 349

9 198 448

Skatteskulder

75 422

75 422

Övriga skulder

746 725

21 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 477 156

1 419 699

**Summa kortfristiga skulder**

**6 807 652**

**10 789 999**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 847 831**

**11 705 310**

## Noter

### 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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 % / år
Inventarier, verktyg och installationer	20 % år

### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 048	206 116
Inköp		143 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 048</b>	<b>350 048</b>
Ingående avskrivningar	-171 773	-150 640
Årets avskrivningar	-61 773	-21 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-233 546</b>	<b>-171 773</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 502</b>	<b>178 275</b>

### Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204 984	796 739
Rörelseförvärv		408 245
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 204 984</b>	<b>1 204 984</b>
Ingående avskrivningar	-62 853	
Årets avskrivningar	-55 302	-62 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 155</b>	<b>-62 853</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 086 829</b>	<b>1 142 131</b>

#### **Not 4 Långfristiga skulder**

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	0	150 000
Skulder till NCC Property Sjuttiosju AB	1 104 623	
Skulder till Neobo Järna AB	174 067	
	<b>1 278 690</b>	<b>150 000</b>

#### **Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	400 000	400 000
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

Stockholm 2024-06-10

*Pernilla Ytterbring*  
Pernilla Ytterbring  
Verkställande direktör och styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10

*Peter Du Rietz Garpenhag*  
Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bällsta bro Kontorshotell AB, org.nr 556826-6406

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bällsta bro Kontorshotell AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bällsta bro Kontorshotell ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bällsta bro Kontorshotell AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bällsta bro Kontorshotell AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören 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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bällsta bro Kontorshotell AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bällsta bro Kontorshotell AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Stockholm den 10 juni 2024

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor