

**Årsredovisning**  
för  
**Balder Projektutveckling AB**  
556699-9412

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.  
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:**

Emil Engelbretsson, Styrelseledamot  
2025-06-17

Styrelsen för Balder Projektutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet ska vara att bedriva fastighetsutveckling i Sverige och därmed förenlig verksamhet. Fastighetsutveckling sker i form av förprojektering i samband med investeringar i projektfastigheter på koncernens befintliga mark, men kan även komma att ske på nyanskaffad mark. Investeringarna kan avse ny-, till- eller ombyggnadsprojekt av såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter. Bolaget fakturerar förprojekteringskostnader löpande till fastighetsägande bolag i koncernen. Därav består till stor del nettoomsättningen av vidarefakturerade kostnader. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget antas fortsätta bedriva sin fastighetsutveckling, i syfte att skapa långsiktigt stabil och god värdetillväxt.

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar bolaget såväl operationella som finansiella risker. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen, i moderbolaget, enligt en skriftlig finanspolicy som fastställts av koncernmoderbolagets styrelse.

### Hållbarhetsupplysningar

Fastighetsutveckling och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Hållbarhetsarbetet inom bolaget är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighets- och projektutveckling.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Balder Projektutveckling Holding AB, org nr 556748-8381, som i sin tur ingår i en koncern där Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	192 478	269 660	203 204	241 123
Resultat efter finansiella poster	-45 667	-16 262	-4 149	-15 322
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	17 779	-17 778	<b>101</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-17 778	17 778	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		12 500		<b>12 500</b>
Årets resultat			-12 350	<b>-12 350</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>12 501</b>	<b>-12 350</b>	<b>250</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 500 760
årets förlust	-12 350 386
	<b>150 374</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	150 374
	<b>150 374</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		192 478	269 660
Övriga rörelseintäkter		0	19
		<b>192 478</b>	<b>269 680</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-225 804	-268 238
		<b>-225 804</b>	<b>-268 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>-33 326</b>	<b>1 442</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-12 343	-17 704
		<b>-12 341</b>	<b>-17 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 667</b>	<b>-16 262</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		33 317	0
Lämnade koncernbidrag		0	-1 516
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>33 317</b>	<b>-1 516</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 350</b>	<b>-17 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 350</b>	<b>-17 778</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

Pågående arbete för annans räkning		348 232	287 249
		<b>348 232</b>	<b>287 249</b>

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		42 013	162 587
Övriga fordringar		1 928	3 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	33 572	98 530
		<b>77 513</b>	<b>264 321</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>425 745</b>	<b>551 570</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>425 745</b>	<b>551 570</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

6, 7

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		12 501	17 779
Årets resultat		-12 350	-17 778
		<b>151</b>	<b>1</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>251</b>	<b>101</b>
---------------------------	--	------------	------------

#### Avsättningar

8

Övriga avsättningar		6 971	1 062
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 971</b>	<b>1 062</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		6 078	4 486
Skulder till koncernföretag		286 047	464 907
Övriga skulder		2 772	5 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	123 626	75 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>418 523</b>	<b>550 407</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>425 745</b>	<b>551 570</b>
---------------------------------------	--	----------------	----------------

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

Tkr

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-44 243

-16 262

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**-44 243**

**-16 262**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

-60 984

118 571

Förändring av kundfordringar

120 575

-159 219

Förändring av kortfristiga fordringar

66 235

-7 907

Förändring av leverantörsskulder

1 592

-1 274

Förändring av kortfristiga skulder

-128 992

49 851

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-45 817**

**-16 240**

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

12 500

17 756

Erhållna koncernbidrag

33 317

-1 516

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**45 817**

**16 240**

### Årets kassaflöde

**0**

**0**

Likvida medel vid årets början

0

0

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäkter**

Bolagets intäkter kommer från försäljning av förprojekterade fastighetsutvecklingprojekt. Försäljningen redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten till att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippat med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms som bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärde av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.  
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Pågående projekt**

Pågående projekt redovisas till det lägsta av nettoförsäljningsvärdet och anskaffningsvärdet.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell provning förväntas bli betalt.

### **Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga innehav av värdepapper, främst statsskuldväxlar och företagscertifikat, redovisas till det lägre av anskaffningsvärde och marknadsvärde (noterad köpkurs vid börsens stängning) på balansdagen.

### **Not 2 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Endast koncernens toppmoderbolag Fastighets AB Balder debiteras revisionsarvode. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom förvaltningsarvode som faktureras från moderbolaget.

### **Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	87,26 %	95,01 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	98,33 %	98,44 %

### **Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	12 337	17 688
	<b>12 337</b>	<b>17 688</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga poster	33 572	98 530
	<b>33 572</b>	<b>98 530</b>

**Not 6 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 7 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	12 501
årets förlust	-12 350
	<b>150</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	150
	<b>150</b>

**Not 8 Avsättningar**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Specifikation övriga avsättningar**

Garantiåtaganden	-6 971	-1 062
	<b>-6 971</b>	<b>-1 062</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

Övriga poster	123 627	75 382
	<b>123 627</b>	<b>75 382</b>

### **Not 10 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

*Emil Engelbrektsson*  
Emil Engelbrektsson  
Ordförande  
2025-05-27

*Elisabeth Barkarmo*  
Elisabeth Barkarmo  
  
2025-05-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Projektutveckling AB, org.nr 556699-9412

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Projektutveckling AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Projektutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Balder Projektutveckling AB.

### 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 Projektutveckling 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Projektutveckling AB för år 2024 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 Projektutveckling 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:

- företaget 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.

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 ersättningskyldighet 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 9 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor