

# Årsredovisning

för

## Balder KBA Lokalbostäder AB

556649-9918

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31.

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:

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot  
2024-06-10

Styrelsen för Balder KBA Lokalbostäder 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Kungsbacka kommun. Bolaget äger fastigheterna Varla 2:367, Varla 2:394, Varla 2:429 Spekedal 1:92 och Spekedal 1:104. Bolaget äger aktier i Balder KBA Lokaler AB. Bolaget har inga anställda.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 812	5 328	5 059	5 027
Resultat efter finansiella poster	-394	-120	2 095	1 914
Soliditet (%)	13,2	11,6	11,5	11,9

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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	4 131	43	<b>4 674</b>
Balanseras i ny räkning		43	-43	<b>0</b>
Årets resultat			494	<b>494</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>4 174</b>	<b>494</b>	<b>5 168</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 174 294
årets vinst	493 614
	<b>4 667 908</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 667 908
	<b>4 667 908</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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		5 813	5 328
Övriga rörelseintäkter		58	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 871</b>	<b>5 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 263	-4 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254	-250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 517</b>	<b>-4 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 354</b>	<b>642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 748	-762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 748</b>	<b>-762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-394</b>	<b>-120</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	163
Övriga bokslutsdispositioner	3	888	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>888</b>	<b>163</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>494</b>	<b>43</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>494</b>	<b>43</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 8	23 553	23 370
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	1 309
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 553</b>	<b>24 679</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	16 331	16 331
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 331</b>	<b>16 331</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 884</b>	<b>41 010</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4	15
Övriga fordringar		58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	7
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94</b>	<b>22</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94</b>	<b>22</b>
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 978</b>	<b>41 032</b>
-------------------------	--	---------------	---------------

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500

500

**Summa bundet eget kapital**

**500**

**500**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 174

4 131

Årets resultat

494

43

**Summa fritt eget kapital**

**4 668**

**4 174**

**Summa eget kapital**

**5 168**

**4 674**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

115

115

**Summa obeskattade reserver**

**115**

**115**

#### Långfristiga skulder

Skulder koncern internrevers

0

27 684

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**27 684**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

237

177

Leverantörsskulder

164

153

Skulder till koncernföretag

5 997

7 633

Skulder till koncern internreverser

27 684

0

Skatteskulder

2

0

Övriga skulder

0

10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

611

586

**Summa kortfristiga skulder**

**34 695**

**8 559**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 978**

**41 032**

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 747	-759
	<b>-1 747</b>	<b>-759</b>

### Not 3 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	888	0
	<b>888</b>	<b>0</b>

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 311	31 842
Omklassificeringar	437	469
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 748</b>	<b>32 311</b>
Ingående avskrivningar	-8 941	-8 691
Årets avskrivningar	-254	-250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 195</b>	<b>-8 941</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 553</b>	<b>23 370</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175	175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175</b>	<b>175</b>
Ingående avskrivningar	-175	-175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175</b>	<b>-175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 309	1 756
Inköp	387	1 898
Omklassificeringar	-437	-469
Kostandsförd del	-1 259	-1 876
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 309</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 331	16 331
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 331</b>	<b>16 331</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 331</b>	<b>16 331</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 420	33 420
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(33 420)</i>	<i>(33 420)</i>
	<b>33 420</b>	<b>33 420</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.

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

Göteborg 2024-05-27

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder KBA Lokalbostäder AB, org.nr 556649-9918

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder KBA Lokalbostäder 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 Balder KBA Lokalbostäder 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 Balder KBA Lokalbostäder 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 KBA Lokalbostäder 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 Balder KBA Lokalbostäder 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 31 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor