

# Årsredovisning

för

## Balder Kungsholmen AB

556943-7717

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:

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot

2024-06-28

Styrelsen för Balder Kungsholmen 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 bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Murmästaren 3, Stockholm Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget har ingen anställd personal.

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.

#### 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	2021	2020
Nettoomsättning	61 111	55 301	53 860	53 702
Resultat efter finansiella poster	34 441	38 423	37 772	35 668
Soliditet (%)	2,3	5,1	4,6	3,9

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	19 727	4 179	23 956
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-15 000		-15 000
Balanseras i ny räkning		4 179	-4 179	0
Årets resultat			5 763	5 763
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>8 906</b>	<b>5 763</b>	<b>14 719</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 905 739
årets vinst	5 762 861
	<b>14 668 600</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 400 000
i ny räkning överföres	10 268 600
	<b>14 668 600</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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		61 112	55 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>61 112</b>	<b>55 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 557	-2 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 200	-7 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 757</b>	<b>-9 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 355</b>	<b>45 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	21 932	9 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-38 846	-16 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 914</b>	<b>-7 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 441</b>	<b>38 423</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-34 244
Övriga bokslutsdispositioner	4	-28 678	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-28 678</b>	<b>-34 244</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 763</b>	<b>4 179</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 763</b>	<b>4 179</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 8	333 826	337 046
Byggnadsinventarier	6	99 165	103 046
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 082	729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>434 073</b>	<b>440 821</b>

**Summa anläggningstillgångar** 434 073 440 821

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	12
Fordringar hos koncernföretag		1 061 232	426 335
Övriga fordringar		0	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 006	21
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 062 238</b>	<b>426 526</b>

**Summa omsättningstillgångar** 1 062 238 426 526

**SUMMA TILLGÅNGAR** 1 496 311 867 347

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 906

19 727

Årets resultat

5 763

4 179

**Summa fritt eget kapital**

**14 669**

**23 906**

**Summa eget kapital**

**14 719**

**23 956**

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

25 381

25 381

**Summa obeskattade reserver**

**25 381**

**25 381**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

657 100

0

**Summa långfristiga skulder**

**657 100**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

976

0

Förskott från kunder

0

66

Leverantörsskulder

9

72

Skulder till koncernföretag internreverser

775 000

775 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23 126

42 872

**Summa kortfristiga skulder**

**799 111**

**818 010**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 496 311**

**867 347**

## 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 5-40 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar i koncernföretag	21 931	9 331
	<b>21 931</b>	<b>9 331</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-38 750	-16 469
	<b>-38 750</b>	<b>-16 469</b>

### Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-28 678	0
	<b>-28 678</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 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 541	354 541
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>354 541</b>	<b>354 541</b>
Ingående avskrivningar	-17 495	-14 275
Årets avskrivningar	-3 221	-3 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 716</b>	<b>-17 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>333 825</b>	<b>337 045</b>

**Not 6 Byggnadsinventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 318	118 318
	98	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 416</b>	<b>118 318</b>
Ingående avskrivningar	-15 272	-11 295
Årets avskrivningar	-3 979	-3 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 251</b>	<b>-15 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 165</b>	<b>103 047</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	729	660
Inköp	451	69
Omklassificeringar	-98	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 082</b>	<b>729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 082</b>	<b>729</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	775 000	775 000
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(775 000)	(775 000)
	<b>775 000</b>	<b>775 000</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 2024-06-04

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Kungsholmen AB, org.nr 556943-7717

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Kungsholmen 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 Kungsholmen 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 Kungsholmen 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 Kungsholmen 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 Kungsholmen 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 13 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor