

# Årsredovisning

för

## Balder Islandet och Kungsbacken AB

559372-8057

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 Islandet och Kungsbacken 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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Islandet 4 samt Kungsbacken 8, Stockholm Kommun. Bolaget har ingen anställd personal. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	22 209	19 978
Resultat efter finansiella poster	2 904	9 780
Soliditet (%)	51,7	65,3

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid bolagets bildande	100	333 056	-4 830	<b>328 326</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 830	4 830	<b>0</b>
Årets resultat			-1 920	<b>-1 920</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>328 226</b>	<b>-1 920</b>	<b>326 406</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	328 225 786
årets förlust	-1 920 189
	<b>326 305 597</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	98 000 000
i ny räkning överföres	228 305 597
	<b>326 305 597</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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

2022-03-28  
-2022-12-31  
(10 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		22 210	19 977
Övriga rörelseintäkter		16	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 226</b>	<b>19 977</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-5 520	-4 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 790	-2 459
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 310</b>	<b>-6 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 916</b>	<b>13 052</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 456	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-16 468	-3 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 012</b>	<b>-3 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 904</b>	<b>9 779</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar	4	76	91
Övriga bokslutsdispositioner		-4 900	-14 700
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 824</b>	<b>-14 609</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 920</b>	<b>-4 830</b>

<b>Årets resultat</b>		<b>-1 920</b>	<b>-4 830</b>
-----------------------	--	---------------	---------------

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	499 867	502 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	143	583
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 010</b>	<b>503 040</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**500 010**      **503 040**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		130 569	0
Övriga fordringar		864	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273	6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 706</b>	<b>6</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**131 706**      **6**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**631 716**      **503 046**

## 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

328 226

333 056

Årets resultat

-1 920

-4 830

**Summa fritt eget kapital**

**326 306**

**328 226**

**Summa eget kapital**

**326 406**

**328 326**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

152

228

**Summa obeskattade reserver**

**152**

**228**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

237 600

0

**Summa långfristiga skulder**

**237 600**

**0**

#### Kortfristiga skulder

7

Förskott från kunder

3 620

3 742

Leverantörsskulder

214

184

Skulder till koncernföretag

0

104 834

Skulder till koncernföretag, internreverser

59 094

59 094

Skatteskulder

152

1 830

Övriga skulder

0

170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 478

4 638

**Summa kortfristiga skulder**

**67 558**

**174 492**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**631 716**

**503 046**

## 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 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	282 700	0
	<b>282 700</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022-03-28 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 955	-3 289
	<b>-2 955</b>	<b>-3 289</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022-03-28 -2022-12-31
Förändring av överavskrivningar	76	91
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-4 900	0
Lämnade koncernbidrag	0	-14 700
	<b>-4 824</b>	<b>-14 609</b>

Bolaget ingår sedan januari 2023 i 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 övertaget vid fission	542 117	542 117
Omklassificeringar	200	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>542 317</b>	<b>542 117</b>
Ingående avskrivningar övertaget vid fission	-28 990	-26 531
Årets avskrivningar övertaget vid fission	0	-308
Årets avskrivningar	-2 790	-2 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 780</b>	<b>-28 990</b>
Ingående nedskrivningar övertaget vid fission	-10 670	-10 670
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-10 670</b>	<b>-10 670</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>499 867</b>	<b>502 457</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden vid fission	583	142
Inköp	1 249	441
Omklassificeringar	-200	0
Kostnadsförd del i projekt	-1 489	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143</b>	<b>583</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143</b>	<b>583</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 237 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	235 200	0
	<b>235 200</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 400	0
	<b>2 400</b>	<b>0</b>

## **Not 8 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 2024-05-28

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Islandet och Kungsbacken AB, org.nr 559372-8057

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Islandet och Kungsbacken 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 Islandet och Kungsbacken 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 Islandet och Kungsbacken 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 Islandet och Kungsbacken 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 Islandet och Kungsbacken 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