

# Årsredovisning

## Bällstavägen 102 fastighets AB

Organisationsnummer: 559068-1846  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-05-22.  
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

Thomas Hasselblad  
Styrelseledamot  
2025-06-03

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Stockholm Sadeltaket 1. Bolagets förvaltning och administration har under räkenskapsåret ombesörjts av DEAS Asset Management Sweden AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	14 489	13 633	12 346	11 822
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 051	3 817	5 641	6 155
Soliditet (%)	3,7	1,3	3,8	6,1

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie-</b> <b>kapital</b>	<b>Balanserat</b> <b>resultat</b>	<b>Årets</b> <b>resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 581 320</b>	<b>-3 554 957</b>	<b>76 363</b>
Balanseras i ny räkning		-3 554 957	3 554 957	0
Årets resultat			2 747 554	<b>2 747 554</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>26 363</b>	<b>2 747 554</b>	<b>2 823 917</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	26 363
Årets resultat	2 747 554
<b>Medel att disponera</b>	<b>2 773 917</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	2 773 917
<b>Summa</b>	<b>2 773 917</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		14 489 335	13 632 752
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 489 335</b>	<b>13 632 752</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 562 399	-2 499 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 313 690	-1 003 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 876 089</b>	<b>-3 503 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 613 246</b>	<b>10 129 665</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 805	15 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 577 937	-6 328 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 562 132</b>	<b>-6 313 030</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 051 114</b>	<b>3 816 635</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-7 311 284
Förändring av periodiseringsfonder		0	-37 273
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-7 348 557</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 051 114</b>	<b>-3 531 922</b>
Skatt på årets resultat		-1 298 250	-23 035
Övriga skattekostnader		-5 310	0
<b>Årets resultat</b>	5	<b>2 747 554</b>	<b>-3 554 957</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 521 801	108 522 433
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 906 460	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	278 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 428 261</b>	<b>108 800 433</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 428 261</b>	<b>108 800 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		65 844	4 342 010
Övriga fordringar		207 511	908 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 874 931	6 468 389
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 148 286</b>	<b>11 718 996</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 148 286</b>	<b>11 718 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 576 547</b>	<b>120 519 429</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 363	3 581 320
Årets resultat		2 747 554	-3 554 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 773 917</b>	<b>26 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 823 917</b>	<b>76 363</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 828 172	1 828 172
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 828 172</b>	<b>1 828 172</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		109 028 087	109 028 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>109 028 087</b>	<b>109 028 087</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	7 011 284
Skatteskulder		573 261	23 035
Övriga skulder		853 859	693 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 469 251	1 859 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 896 371</b>	<b>9 586 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 576 547</b>	<b>120 519 429</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Likvida medel

Bolaget ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att bolagets samtliga banktillgodohavanden omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig fordran i balansräkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bällstavägen 102 fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet I AB, org.nr. 556972-6812, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr. 556972-6804, med säte i Stockholm.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 577 937	-6 328 535

### Not 5. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	114 430 971	114 430 971
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>114 430 971</b>	<b>114 430 971</b>
Ingående avskrivningar	-5 908 538	-4 907 906
Årets avskrivningar	-1 000 632	-1 000 632
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 909 170</b>	<b>-5 908 538</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>107 521 801</b>	<b>108 522 433</b>

Bokfört värde på byggnader avser 43 153 873 kr och bokfört värde på mark avser 64 367 928 kr.

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	39 403	39 403
Inköp	3 219 518	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 258 921</b>	<b>39 403</b>
Ingående avskrivningar	-39 403	-36 785
Årets avskrivningar	-313 058	-2 618
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-352 461</b>	<b>-39 403</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 906 460</b>	<b>0</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	278 000	278 000
Omklassificeringar	-278 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>278 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>278 000</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	109 028 087	109 028 087

*Ninni Franceschi*  
Ninni Franceschi  
Styrelseordförande  
2025-05-16

*Thomas Hasselblad*  
Thomas Hasselblad  
2025-05-14

*Mia Henriksson*  
Mia Henriksson  
2025-05-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Emma Hjorth*  
Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bällstavägen 102 fastighets AB, org.nr 559068-1846

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bällstavägen 102 fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bällstavägen 102 fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Bällstavägen 102 fastighets 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 Bällstavägen 102 fastighets AB enligt god revisionssed 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 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 Bällstavägen 102 fastighets 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 Bällstavägen 102 fastighets 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.

Stockholm den 21 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor