

**Årsredovisning**  
för  
**Balder Sohuset AB**  
556699-8653

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 Soho 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 fastigheten Inom Vallgraven 4:2 Göteborg Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget har ingen anställd personal.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skattemässig 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>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	15 208	13 098	11 613	9 489
Resultat efter finansiella poster	7 429	-1 399	6 931	2 502
Soliditet (%)	2,3	3,0	12,7	15,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	4 449	-206	<b>4 343</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-206	206	<b>0</b>
Årets resultat			-1 190	<b>-1 190</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>4 243</b>	<b>-1 190</b>	<b>3 153</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 243 272
årets förlust	-1 190 012
	<b>3 053 260</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 053 260
	<b>3 053 260</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

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning		15 208	13 098
Övriga rörelseintäkter		19	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 227</b>	<b>13 098</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-4 552	-11 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 620	-1 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 172</b>	<b>-12 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 055</b>	<b>246</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		15	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6 976	323
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-11
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 617	-1 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 626</b>	<b>-1 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 429</b>	<b>-1 399</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	4	0	1 193
Övriga bokslutsdispositioner		-8 619	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-8 619</b>	<b>1 193</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 190</b>	<b>-206</b>

**Årets resultat**

**-1 190**

**-206**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	29 047	30 359
Byggnadsinventarier	6	1 412	1 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 458</b>	<b>32 081</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	0	88
Andra långfristiga fordringar	8	273	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>273</b>	<b>88</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 731</b>	<b>32 169</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		229	37
Fordringar hos koncernföretag		131 640	135 563
Övriga fordringar		3 149	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 063</b>	<b>135 605</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>135 063</b>	<b>135 605</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 794</b>	<b>167 774</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## 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

4 243

4 450

Årets resultat

-1 190

-206

**Summa fritt eget kapital**

**3 053**

**4 244**

**Summa eget kapital**

**3 153**

**4 344**

#### Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

902

902

**Summa obeskattade reserver**

**902**

**902**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

144 800

147 200

**Summa långfristiga skulder**

**144 800**

**147 200**

#### Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

12 800

12 800

Förskott från kunder

797

762

Leverantörsskulder

0

119

Skatteskulder

100

151

Övriga skulder

0

507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 242

989

**Summa kortfristiga skulder**

**16 939**

**15 328**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**165 794**

**167 774**

## 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
Lokalanpassning	10 år
Byggnadsinventarier	5-40 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	6 964	0
	<b>6 964</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-441
	<b>0</b>	<b>-441</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	1 193
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-8 619	0
	<b>-8 619</b>	<b>1 193</b>

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

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 154	38 581
Omklassificeringar	0	573
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 154</b>	<b>39 154</b>
Ingående avskrivningar	-8 795	-7 527
Årets avskrivningar	-1 312	-1 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 107</b>	<b>-8 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 047</b>	<b>30 359</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 079	2 951
Omklassificeringar	0	128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 079</b>	<b>3 079</b>
Ingående avskrivningar	-1 359	-1 061
Årets avskrivningar	-308	-298
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 667</b>	<b>-1 359</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 412</b>	<b>1 720</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88	98
Inköp		0
Försäljningar	-88	
Nedskrivning aktier		-11
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>87</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>87</b>

### Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande reversfordringar extern	273	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273</b>	<b>0</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	160 000	160 000
	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 157 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	144 800	147 200
	<b>144 800</b>	<b>147 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 800	12 800
	<b>12 800</b>	<b>12 800</b>

### Not 11 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 2024-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Soho huset AB, org.nr 556699-8653

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Soho huset 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 Soho huset 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 Soho huset 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 Soho huset 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 Soho huset 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 10 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor