

**Årsredovisning**  
för  
**Balder Södra AB**  
556745-5976  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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 Södra 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 Inom Vallgraven 15:3 och Nordstaden ga:5, Göteborg 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.

Under året har en fusion genomförts, varvid moderbolaget Balder Södra Holding AB, 559410-2724, har nedgått i bolaget.

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	13 520	12 510	13 068	14 715
Resultat efter finansiella poster	1 971	-679	13 503	6 160
Soliditet (%)	57,9	0,1	0,1	0,1

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	2 651	-2 596	<b>155</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 596	2 596	<b>0</b>
Fusion		193 331		<b>193 331</b>
Erhållna aktieägartillskott		12 890		<b>12 890</b>
Årets resultat			-1 031	<b>-1 031</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>206 276</b>	<b>-1 031</b>	<b>205 344</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	206 274 571
årets förlust	-1 030 610
	<b>205 243 961</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	205 243 961
	<b>205 243 961</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

13 520

12 510

Övriga rörelseintäkter

21

0

**Summa rörelseintäkter**

**13 541**

**12 510**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 454

-9 284

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 753

-1 123

**Summa rörelsekostnader**

**-4 207**

**-10 407**

**Rörelseresultat**

**9 334**

**2 103**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

509

3

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-7 872

-2 785

**Summa finansiella poster**

**-7 363**

**-2 782**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 971**

**-679**

### Bokslutsdispositioner

3

Lämnade koncernbidrag

0

-1 917

Övriga bokslutsdispositioner

-3 002

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-3 002**

**-1 917**

**Resultat före skatt**

**-1 031**

**-2 596**

**Årets resultat**

**-1 031**

**-2 596**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	331 761	127 208
Byggnadsinventarier	6	766	878
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	208	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 735</b>	<b>128 086</b>

**Summa anläggningstillgångar** 332 735 128 086

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		688	568
Övriga fordringar		21 457	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 151</b>	<b>674</b>

**Summa omsättningstillgångar** 22 151 674

**SUMMA TILLGÅNGAR** 354 887 128 760

## 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

206 275

2 651

Årets resultat

-1 031

-2 596

**Summa fritt eget kapital**

**205 244**

**55**

**Summa eget kapital**

**205 344**

**155**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

145 800

0

**Summa långfristiga skulder**

**145 800**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

355

436

Leverantörsskulder

94

62

Skulder till koncernföretag

0

124 641

Övriga skulder

0

41

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 294

3 425

**Summa kortfristiga skulder**

**3 743**

**128 605**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**354 887**

**128 760**

## 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-7 243	-2 785
	<b>-7 243</b>	<b>-2 785</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-1 917
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-3 002	0
	<b>-3 002</b>	<b>-1 917</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 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 919	159 919
Omklassificeringar		0
Ingående anskaffningsvärde övertaget i fusion	206 195	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 114</b>	<b>159 919</b>
Ingående avskrivningar	-17 822	-16 811
Årets avskrivningar	-305	-1 011
Ingående avskrivningar övertaget i fusion	-1 337	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 464</b>	<b>-17 822</b>
Ingående nedskrivningar	-14 889	-14 889
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 889</b>	<b>-14 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>331 761</b>	<b>127 208</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	145 800	0
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(145 800)</i>	<i>(0)</i>
	<b>145 800</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 278	1 278
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 278</b>	<b>1 278</b>
Ingående avskrivningar	-400	-288
Årets avskrivningar	-112	-112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-512</b>	<b>-400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>766</b>	<b>878</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 185
Inköp	208	756
Kostnadsförd del av projekt	0	-6 941
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208</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 2024-05-27

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Södra AB, org.nr 556745-5976

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Södra 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 Södra 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 Södra 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 Södra 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 Södra 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