

# Årsredovisning

för

## Balder Varmvattnet 4 Fastighet AB

559320-1923

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-04.

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

2025-06-16

Styrelsen för Balder Varmvattnet 4 Fastighet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 fastigheter. Bolaget innehar tomträtten Varmvattnet 4, Stockholm kommun. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (7 mån)
Nettoomsättning	12 590	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-971	-4 852	-958	-10
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,1	0,0

Bolaget startades juni 2021 varför tidigare jämförelseår saknas. Under året är bostäder färdigställda och uthyrning är startad därav omsättning under året.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid bolagets bildande	25	3 692	-3 691	25
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 691	3 691	0
Erhållna aktieägartillskott		4 500		4 500
Årets resultat			-4 475	-4 475
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>4 501</b>	<b>-4 475</b>	<b>50</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 500 213
årets förlust	-4 474 946
	<b>25 267</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	25 267
	<b>25 267</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		12 590	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 192	-311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-891	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 083</b>	<b>-311</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 507</b>	<b>-311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-10 672	-4 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 478</b>	<b>-4 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-971</b>	<b>-4 852</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3		
Övriga bokslutsdispositioner		-3 504	1 161
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 504</b>	<b>1 161</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 475</b>	<b>-3 691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 475</b>	<b>-3 691</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	156 366	37 694
Byggnads- och markinventarier	5	48 039	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	134	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	10	126 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 549</b>	<b>164 664</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**204 549**

**164 664**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		527	16 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227	192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>754</b>	<b>16 252</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**754**

**16 252**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**205 303**

**180 916**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**Summa bundet eget kapital**

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 500

3 692

Årets resultat

-4 475

-3 691

**Summa fritt eget kapital**

**25**

**1**

**Summa eget kapital**

**50**

**26**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

188

11 498

Skulder till koncernföretag

204 132

168 587

Skatteskulder

0

162

Övriga skulder

933

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

643

**Summa kortfristiga skulder**

**205 253**

**180 890**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**205 303**

**180 916**

## 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.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-10 669	-4 590
	<b>-10 669</b>	<b>-4 590</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	6 408	1 161
Lämnade koncernbidrag	-9 911	0
	<b>-3 503</b>	<b>1 161</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 694	37 694
Omklassificeringar	119 172	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 866</b>	<b>37 694</b>
Årets avskrivningar	-500	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 366</b>	<b>37 694</b>

### Not 5 Byggnas- och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	48 422	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 422</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-383	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-383</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 039</b>	<b>0</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	141	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-7	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134</b>	<b>0</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 970	8 379
Inköp	40 776	118 591
Omklassificeringar	-167 736	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10</b>	<b>126 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>126 970</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

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande  
2025-05-24

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers  
2025-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Varmvattnet 4 Fastighet AB, org.nr 559320-1923

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Varmvattnet 4 Fastighet AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Varmvattnet 4 Fastighet 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 Balder Varmvattnet 4 Fastighet 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 Balder Varmvattnet 4 Fastighet 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 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 Balder Varmvattnet 4 Fastighet 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 Balder Varmvattnet 4 Fastighet 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 1 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor