

**Årsredovisning**  
för  
**Balkanboden Fastigheter AB**  
559451-5305

Räkenskapsåret  
2023-10-09 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Balkanboden Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Charlottenberg den 18 juni 2025



Hisen Meziu

# Årsredovisning

för

## **Balkanboden Fastigheter AB**

559451-5305

Räkenskapsåret

2023-10-09 - 2024-12-31

Styrelsen för Balkanboden Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-09 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Charlottenberg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget köpt fastigheter från sitt systerbolag Balkanboden AB, org nr. 556671-3078. Dessa fastigheter hyrs nu ut till Balkanboden AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>
	(15 mån)
Nettoomsättning	3 250
Resultat efter finansiella poster	1 551
Soliditet (%)	29,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Insättning aktiekapital	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		5 000 000		<b>5 000 000</b>
Årets resultat			841 751	<b>841 751</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>841 751</b>	<b>5 866 751</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 000 000
årets vinst	841 751
	<b>5 841 751</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 841 751
	<b>5 841 751</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-10-09  
-2024-12-31  
(15 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

3 249 997

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**3 249 997**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-191 485

Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar

-542 483

**Summa rörelsekostnader**

**-733 968**

**Rörelseresultat**

**2 516 029**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

231 014

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 195 738

**Summa finansiella poster**

**-964 724**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 551 305**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-300 000

Förändring av överavskrivningar

-191 098

**Summa bokslutsdispositioner**

**-491 098**

**Resultat före skatt**

**1 060 207**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-218 456

**Årets resultat**

**841 751**

**Balansräkning** **Not** **2024-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 20 120 617

Inventarier, verktyg och installationer 3 553 666

**Summa materiella anläggningstillgångar 20 674 283**

**Summa anläggningstillgångar 20 674 283**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 691

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5 155

**Summa kortfristiga fordringar 5 846**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 264 196

**Summa kassa och bank 264 196**

**Summa omsättningstillgångar 270 042**

**SUMMA TILLGÅNGAR 20 944 325**

**Balansräkning** **Not** **2024-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital 25 000

**Summa bundet eget kapital 25 000**

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat 5 000 000

Årets resultat 841 751

**Summa fritt eget kapital 5 841 751**

**Summa eget kapital 5 866 751**

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder 300 000

Ackumulerade överavskrivningar 191 098

**Summa obeskattade reserver 491 098**

**Långfristiga skulder**

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut 12 048 004

Skulder till koncernföretag 234 445

**Summa långfristiga skulder 12 282 449**

**Kortfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut 1 117 703

Leverantörsskulder 15 345

Skatteskulder 251 231

Övriga skulder 38 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 881 494

**Summa kortfristiga skulder 2 304 027**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 944 325**

## Noter

### 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### 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.

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31
Inköp	20 641 353
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 641 353</b>
Årets avskrivningar	-520 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-520 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 120 617</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31
Inköp	575 413
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>575 413</b>
Årets avskrivningar	-21 747
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 747</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>553 666</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

**2024-12-31**

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 188 456
	<b>8 188 456</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 165 707 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

**2024-12-31**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	12 048 004
	<b>12 048 004</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	1 117 703
	<b>1 117 703</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

Fastighetsinteckning	18 500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	182 875
	<b>18 682 875</b>

**Not 7 Eventualförpliktelser**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.


Charlottenberg den 18 juni 2025



Hisen Meziu

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB



Victor Wiklund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balkanboden Fastigheter AB

Org.nr. 559451 - 5305

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balkanboden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-09 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balkanboden Fastigheter 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.

### 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 Balkanboden Fastigheter 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 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. Den 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Balkanboden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-09 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Balkanboden Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

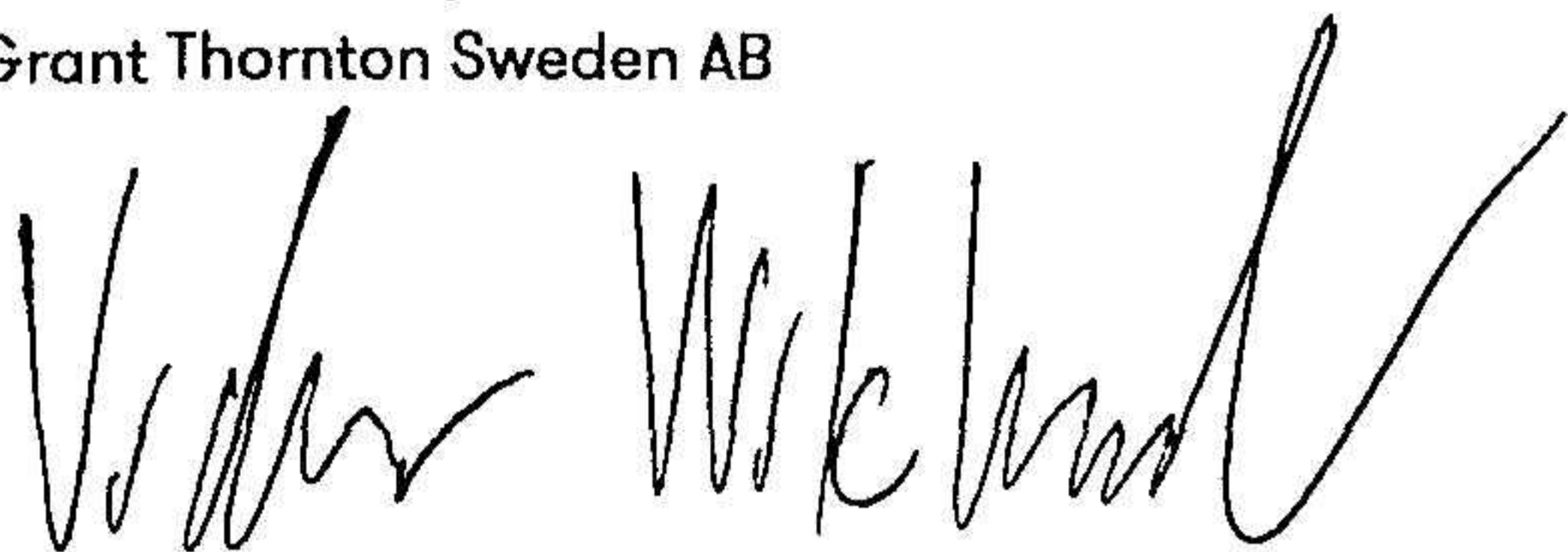
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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.

Karlstad den 18 juni 2025,  
Grant Thornton Sweden AB



Victor Wiklund  
Auktoriserad revisor

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.