

ÅRSREDOVISNING

för

Bodinger Real Estate AB

Org.nr. 559180-4686

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-06-01--2025-05-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-11-27.

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
Ronnie Bodinger, Styrelseledamot
2025-12-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning och uthyrning av fastigheter.

Företagets säte är Nacka.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	398 805	843 492	808 386	568 513
Resultat efter finansiella poster	-3 958 935	-2 775 089	-5 020 153	-1 089 953
Soliditet (%)	9,54	16,23	8,08	13,09

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bolagets omsättning har minskat med 52,72% jmf med f.år.

Förklaras av att bolaget sålde fastigheter förra året och har i år haft minskade hyresintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	3 125 836	1 989 616	5 165 452
Balanseras i ny räkning		0	1 989 616	-1 989 616	
Årets resultat				-2 194 266	-2 194 266
Belopp vid årets utgång	50 000	0	5 115 452	-2 194 266	2 971 186

	2025-05-31	2024-05-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	5 000 000	5 000 000

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 115 451
Årets resultat	-2 194 266
	<u>2 921 185</u>

Bodinger Real Estate AB

Org.nr. 559180-4686

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

<u>2 921 185</u>
2 921 185

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bodinger Real Estate AB

Org.nr. 559180-4686

RESULTATRÄKNING	2024-06-01 2025-05-31	2023-06-01 2024-05-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	398 805	843 492
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	<u>422 691</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	398 805	1 266 183
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-1 452 906	-1 190 060
Övriga externa kostnader	-967 287	-1 533 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-345 522	-336 558
Övriga rörelsekostnader	<u>-543 526</u>	<u>-12 800</u>
Summa rörelsekostnader	-3 309 241	-3 073 029
Rörelseresultat	-2 910 436	-1 806 846
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	450 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 <u>-1 048 899</u>	<u>-1 418 264</u>
Summa finansiella poster	-1 048 499	-968 243
Resultat efter finansiella poster	-3 958 935	-2 775 089
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	<u>1 764 669</u>	<u>4 764 705</u>
Summa bokslutsdispositioner	1 764 669	4 764 705
Resultat före skatt	-2 194 266	1 989 616
Årets resultat	-2 194 266	1 989 616

Bodinger Real Estate AB

Org.nr. 559180-4686

BALANSRÄKNING		2025-05-31	2024-05-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	27 493 274	28 362 600
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>1 552 234</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		29 045 508	28 362 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>1 895 000</u>	<u>1 895 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 895 000	1 895 000
Summa anläggningstillgångar		30 940 508	30 257 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		70 757	47 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 303</u>	<u>354 862</u>
Summa kortfristiga fordringar		83 060	402 246
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>105 881</u>	<u>1 159 088</u>
Summa kassa och bank		105 881	1 159 088
Summa omsättningstillgångar		188 941	1 561 334
SUMMA TILLGÅNGAR		31 129 449	31 818 934

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	115 452	-1 874 164
Villkorat aktieägartillskott	5 000 000	5 000 000
Årets resultat	<u>-2 194 266</u>	<u>1 989 616</u>
Summa fritt eget kapital	2 921 186	5 115 452

Summa eget kapital

2 971 186	5 165 452
-----------	-----------

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag	<u>26 820 173</u>	<u>26 185 943</u>
Summa långfristiga skulder	26 820 173	26 185 943

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	103 542	10 506
Övriga skulder	11 990	8 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 222 558</u>	<u>448 875</u>
Summa kortfristiga skulder	1 338 090	467 539

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 129 449	31 818 934
------------	------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	50
Förbättringsutgifter på fastighet	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024/2025

2023/2024

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-1 048 899

-1 403 246

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2025-05-31

2024-05-31

Ingående anskaffningsvärden	29 190 000	33 686 360
Försäljningar/utrangeringar	-593 526	-4 496 360
Utgående anskaffningsvärden	28 596 474	29 190 000
Ingående avskrivningar	-827 400	-816 293
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	319 051
Årets avskrivningar	-275 800	-330 158
Utgående avskrivningar	-1 103 200	-827 400
Redovisat värde	27 493 274	28 362 600

Taxeringsvärden

Mark	12 800 000	12 800 000
Byggnader	8 800 000	8 800 000
	21 600 000	21 600 000

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-05-31	2024-05-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	32 000
	Inköp	1 621 956	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	-32 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 621 956	0
	Ingående avskrivningar	0	-12 800
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	19 200
	Årets avskrivningar	-69 722	-6 400
	Utgående avskrivningar	-69 722	0
	Redovisat värde	1 552 234	0
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-05-31	2024-05-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 895 000	5 895 000
	Försäljningar	0	-4 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 895 000	1 895 000
	Redovisat värde	1 895 000	1 895 000
Not 6	Långfristiga skulder	2025-05-31	2024-05-31
	Förfaller senare än 5 år	26 820 173	26 185 943

NOTER

Övriga noter

Not 7 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nacka

Ronnie Bodinger

Ronnie Bodinger

2025-11-26

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 november 2025.

Revideco AB

Erik Emilsson

Erik Emilsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bodinger Real Estate AB, org.nr 559180-4686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bodinger Real Estate AB för räkenskapsåret 2024-06-01 - 2025-05-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bodinger Real Estate ABs finansiella ställning per den 2025-05-31 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 Bodinger Real Estate 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. 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 årsredovisningens 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

Bodinger Real Estate AB, Org.nr 559180-4686

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 Bodinger Real Estate AB för räkenskapsåret 2024-06-01 - 2025-05-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bodinger Real Estate 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige användervi 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.

Stockholm 2025-11-26

Revideco AB

Erik Emilsson

Erik Emilsson
Auktoriserad revisor