

# Årsredovisning

## Scherdin & Olsson Fastighet AB

Organisationsnummer: 559005-0257  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Umeå

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.  
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

Jonas Olsson  
Styrelseledamot  
2025-06-17

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag.

Koncernens fastighetsbestånd omfattar c:a 35 149 kvm uthyrningsbar yta. Ytorna består främst av lokalytor men inkluderar även bestånd med bostadsytor.

Koncernen har ej några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration utförs av Balticgruppen AB (556197-8734).

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	6 222	5 853	3 873	1 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 062	-11 275	1 090	9 181
Soliditet (%)	2,5	5,9	9,0	29,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>25 599 492</b>	<b>-9 577 824</b>	<b>17 021 668</b>
Balanseras i ny räkning		-9 577 824	9 577 824	0
Årets resultat			-9 431 800	-9 431 800
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>16 021 668</b>	<b>-9 431 800</b>	<b>7 589 868</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	16 021 668
Årets resultat	-9 431 800
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 589 868</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 589 868
<b>Summa</b>	<b>6 589 868</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		6 221 857	5 852 760
Övriga rörelseintäkter		5 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 226 857</b>	<b>5 852 760</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 425 825	-6 038 845
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 425 825</b>	<b>-6 038 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-198 968</b>	<b>-186 085</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 573 817	-5 421 723
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	635 836	588 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 072 485	-6 255 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 862 832</b>	<b>-11 088 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 061 800</b>	<b>-11 275 016</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 700 000
Lämnade koncernbidrag		-4 370 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 370 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 431 800</b>	<b>-9 575 016</b>
Övriga skattekostnader		0	-2 808
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 431 800</b>	<b>-9 577 824</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	276 676 669	272 602 852
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>276 676 669</b>	<b>272 602 852</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>276 676 669</b>	<b>272 602 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 977 285	0
Övriga fordringar		13 421	14 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 581 772	1 555 409
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 572 478</b>	<b>1 569 899</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 955 324	15 354 929
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 955 324</b>	<b>15 354 929</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 527 802</b>	<b>16 924 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>307 204 471</b>	<b>289 527 680</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 021 668	25 599 492
Årets resultat		-9 431 800	-9 577 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 589 868</b>	<b>16 021 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 589 868</b>	<b>17 021 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder		173 000 000	173 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>173 000 000</b>	<b>173 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 003 430	0
Skulder till koncernföretag		123 029 345	97 950 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 581 828	1 555 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 614 603</b>	<b>99 506 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>307 204 471</b>	<b>289 527 680</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 50% av Balticgruppen AB, org.nr. 556197-8734 och till 50% av Scherdin Holding i Umeå AB, org.nr. 556861-9984, båda med säte i Umeå.

Bolaget är ett moderbolag, med anledning av att koncernen är en mindre koncern upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 596 765	-2 750 891

**Not 6. Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	272 602 852	276 524 575
Lämnade aktieägartillskott	2 500 000	1 500 000
Årets resultatandel	1 573 817	-5 421 723
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>276 676 669</b>	<b>272 602 852</b>

**Redovisat värde**

**276 676 669**      **272 602 852**

Bolaget äger samtliga andelar i bolagen Fastighetsbolaget Filmen i Umeå AB, Fastighetsbolaget Audumbla 4 i Umeå AB, Fastighetsbolaget Breidablick i Umeå, Umeå Baldershorn 3 i Umeå AB, Fastighetsbolaget Höder i Umeå HB och Fastighetsbolaget Scherdalder 4 i Umeå AB inklusive dess dotterbolag Fastighetsbolaget Up2 i Umeå AB.

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Fastighetsbolaget Audumbla 4 i Umeå AB	556862-0065	Umeå	100	131	-1 017	100,0	100,0	18 984
Fastighetsbolaget Filmen i Umeå AB	556885-4094	Umeå	100	2 081	-1 687	100,0	100,0	8 136
Fastighetsbolaget Scherdalder 4 i Umeå AB	556862-0057	Umeå	100	2 241	-1 891	100,0	100,0	35 156
Fastighetsbolaget Up2 i Umeå AB	556885-4185	Umeå	100	16 057	2 871	100,0	100,0	0
Fastighetsbolaget Breidablick i Umeå AB	556503-8832	Umeå	100	15 502	-914	100,0	100,0	32 480
Umeå Baldershorn 3 AB	556951-3319	Umeå	100	11 067	-1 539	100,0	100,0	69 285
Fastighetsbolaget Höder i Umeå HB	969687-0246	Umeå	100	-2 073	1 574	100,0	100,0	112 636

**Not 7. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	173 000 000	173 000 000

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	598 279 680	604 121 458

Avser ett borgensåtagande till förmån för dotterbolags lån hos kreditinstitut samt solidariskt ansvarig för Fastighetsbolaget Höder i Umeå HB.

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2025-05-15

*Lars Lindblad*  
Lars Lindblad  
2025-05-15

*Sören Scherdin*  
Sören Scherdin  
2025-05-15

*Robert Scherdin*  
Robert Scherdin  
2025-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Lars Ekman*  
Lars Ekman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Scherdin & Olsson Fastighet AB, org.nr 559005-0257

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Scherdin & Olsson 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 Scherdin & Olsson 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 Scherdin & Olsson Fastighet AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Scherdin & Olsson Fastighet 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 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 revisions sed 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 Scherdin & Olsson 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Scherdin & Olsson Fastighet 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.

### **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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-05-22 13:44:48 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Lars Ekman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post