

# Årsredovisning

för

## Sydöstra Fastighetsbolaget AB

556751-8559

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sydöstra Fastighetsbolaget AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 6/5 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

karlskrona den 6/5 2025



Martin Strandberg

Styrelsen för Sydöstra Fastighetsbolaget AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Karlskrona.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Nettoomsättningen i bolaget har ökat med mer än 30% jämfört med föregående år på grund av att vissa lokaler som varit vakanta under 2023, under verksamhetsåret 2024 har fått beläggning av tillkommande hyresgäster.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 591	1 705	577	1 500
Resultat efter finansiella poster	-591	-913	-1 134	-1 048
Balansomslutning	24 644	25 326	20 570	22 924
Soliditet (%)	0	0	1	2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	928 127	-913 126	115 001
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-913 126	913 126	0
Erhållna aktieägartillskott		590 000		590 000
Årets resultat			-590 552	-590 552
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>605 001</b>	<b>-590 552</b>	<b>114 449</b>

al

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	605 001
årets förlust	-590 552
	<b>14 449</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 449
	<b>14 449</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 591 225	1 704 754
Övriga rörelseintäkter		0	64 345
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 591 225</b>	<b>1 769 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 390 365	-1 093 476
Övriga externa kostnader		-69 391	-54 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-850 068	-674 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 309 824</b>	<b>-1 822 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 401</b>	<b>-53 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 736	8 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-880 689	-868 420
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-871 953</b>	<b>-859 705</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-590 552</b>	<b>-913 126</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-590 552</b>	<b>-913 126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-590 552</b>	<b>-913 126</b>

al

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 856 224	24 706 292
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	-	<b>23 856 224</b>	<b>24 706 292</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 856 224</b>	<b>24 706 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 403	5 536
Övriga fordringar		334 548	467 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>336 088</b>	<b>473 434</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		451 695	145 968
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>451 695</b>	<b>145 968</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>787 783</b>	<b>619 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 644 007</b>	<b>25 325 694</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		605 001	928 127
Årets resultat		-590 552	-913 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 449</b>	<b>15 001</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 449</b>	<b>115 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 100 000	12 520 000
Skulder till koncernföretag		5 960 945	6 131 610
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 352 563	5 535 319
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 413 508</b>	<b>24 186 929</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		420 000	420 000
Leverantörsskulder		213 957	127 127
Övriga skulder		48 339	48 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 754	428 540
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 116 050</b>	<b>1 023 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 644 007</b>	<b>25 325 694</b>

oh

## 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:

Byggnader 20-33,33 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-124 335	-115 062
Övriga räntekostnader	-756 354	-753 358
	<b>-880 689</b>	<b>-868 420</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 342 252	24 311 130
Inköp	0	5 580 849
Omklassificeringar	0	1 450 273
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 342 252</b>	<b>31 342 252</b>
Ingående avskrivningar	-6 635 960	-5 961 671
Årets avskrivningar	-850 068	-674 289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 486 028</b>	<b>-6 635 960</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 856 224</b>	<b>24 706 292</b>

**Not 5 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 420 000	10 840 000
	<b>10 420 000</b>	<b>10 840 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 12 520 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 100 000	12 520 000
	<b>12 100 000</b>	<b>12 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	420 000	420 000
	<b>420 000</b>	<b>420 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

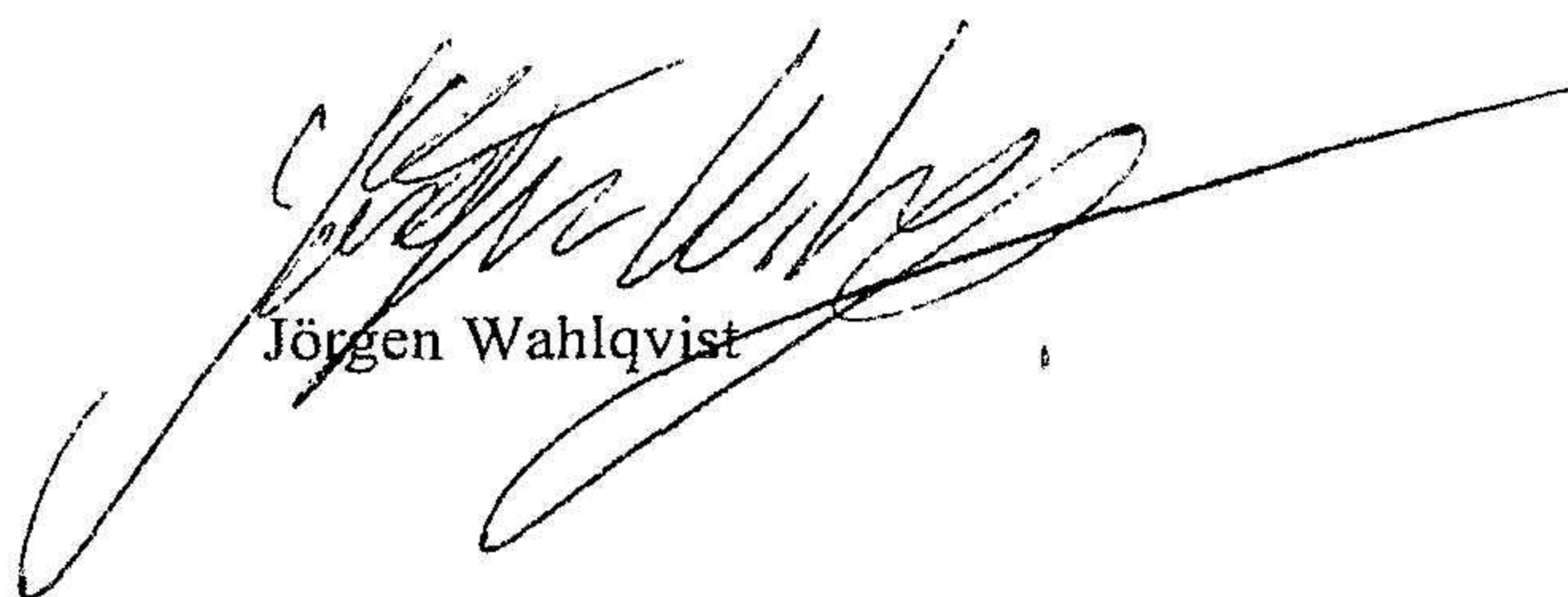
	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	15 454 000	15 454 000
	<b>15 454 000</b>	<b>15 454 000</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Saxatile Fastigheter AB, org. nr 556665-9966 med säte i Karlskrona upprättar koncernredovisning.


Karlskrona den 6/5 2025

  
Martin Strandberg  
Ordförande

  
Jörgen Wahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2025

Ernst & Young AB

  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydöstra Fastighetsbolaget AB, org.nr 556751-8559

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sydöstra Fastighetsbolaget AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

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 Sydöstra Fastighetsbolaget 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.

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.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 innehåll 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sydöstra Fastighetsbolaget AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sydöstra Fastighetsbolaget 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.

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.

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 revisions sed 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 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 revisioner 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.

Karlskrona den 06 maj 2025

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor