

ÅRSREDOVISNING

för

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Saldeen Real Estate AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 25 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

UPPSALA 2025-04-25


Bo Saldeen

ÅRSREDOVISNING

för

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att driva, äga och förvalta fastigheter.

Företaget äger fastigheterna Uppsala Librobäck 5:4 och Vellinge Faslsterbo 5:190.

Företaget är ett helägt dotterföretag till BS Finans, org.nr 556729-0860.

Företagets säte är Uppsala

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 889 518	19 347 039	17 555 450	18 799 106
Resultat efter finansiella poster	3 959 597	3 143 953	1 313 183	70 002 673
Soliditet (%)	71,06	69,44	67,32	67,02
Balansomslutning (Tkr)	200 630	204 662	209 475	210 498

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	140 990 200	543 953	141 654 153
Balanseras i ny räkning			543 953	-543 953	0
Årets resultat				299 145	299 145
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	141 534 153	299 145	141 953 298

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	141 534 153
Årets resultat	299 145
	<u>141 833 298</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	141 833 298
	<u>141 833 298</u>

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

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		21 889 518	19 347 039
Övriga rörelseintäkter		359 935	931 470
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>22 249 453</u>	<u>20 278 509</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader och övriga direkta kostnader		-5 563 387	-3 632 992
Övriga externa kostnader		-1 817 459	-2 367 524
Personalkostnader	2	-297 349	-162 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 193 924	-8 257 251
Övriga rörelsekostnader		-36 201	-24 554
Summa rörelsekostnader		<u>-15 908 320</u>	<u>-14 445 274</u>
Rörelseresultat		6 341 133	5 833 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 792	10 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 428 328	-2 699 358
Summa finansiella poster		<u>-2 381 536</u>	<u>-2 689 282</u>
Resultat efter finansiella poster		3 959 597	3 143 953
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 400 000	-2 000 000
Förändring av överavskrivningar		-192 740	-600 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-3 592 740</u>	<u>-2 600 000</u>
Resultat före skatt		366 857	543 953
Skatter			
Skatt på årets resultat		-67 712	0
Årets resultat		<u>299 145</u>	<u>543 953</u>

2025052728143

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

188 526 584

196 282 394

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 712 371

2 007 012

Summa materiella anläggningstillgångar

190 238 955

198 289 406

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

2 817 335

4 886

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 817 335

4 886

Summa anläggningstillgångar

193 056 290

198 294 292

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Färdiga varor och handelsvaror

1 610 148

0

Summa varulager

1 610 148

0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 130 088

3 305 751

Övriga fordringar

973 413

1 572 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

382 590

401 835

Summa kortfristiga fordringar

5 486 091

5 280 554

Kassa och bank

Kassa och bank

477 207

1 086 942

Summa kassa och bank

477 207

1 086 942

Summa omsättningstillgångar

7 573 446

6 367 496

SUMMA TILLGÅNGAR

200 629 736

204 661 788

2025052728144

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

141 534 153

140 990 200

Årets resultat

299 145

543 953

Summa fritt eget kapital

141 833 298

141 534 153

Summa eget kapital

141 953 298

141 654 153

Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar

792 740

600 000

Summa obeskattade reserver

792 740

600 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

24 500 000

34 468 672

Skulder till koncernföretag

0

13 518 137

Övriga skulder

50 000

50 000

Summa långfristiga skulder

24 550 000

48 036 809

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

26 650 000

7 000 000

Leverantörsskulder

721 248

1 633 959

Övriga skulder

889 548

712 760

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 072 902

5 024 107

Summa kortfristiga skulder

33 333 698

14 370 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

200 629 736

204 661 788

2025052728145

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	25-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2024 2023

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
--------------------------------	------	------

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

190 713	720 357
---------	---------

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	232 094 543	230 053 072
Inköp	0	2 041 471
Utgående anskaffningsvärden	232 094 543	232 094 543
Ingående avskrivningar	-35 812 149	-28 069 202
Årets avskrivningar	-7 755 810	-7 742 946
Utgående avskrivningar	-43 567 959	-35 812 149
Redovisat värde	188 526 584	196 282 394
Mark	36 147 715	36 147 715
Byggnader	152 378 869	160 134 679

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	4 514 324	4 313 304
Inköp	390 859	2 279 780
Försäljningar/utrangeringar	-606 501	-2 078 760
Utgående anskaffningsvärden	4 298 682	4 514 324
Ingående avskrivningar	-2 507 312	-2 042 011
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	359 116	49 004
Årets avskrivningar	-438 115	-514 305
Utgående avskrivningar	-2 586 311	-2 507 312
Redovisat värde	1 712 371	2 007 012

Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	24 500 000	34 468 672

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	118 000 000	123 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2025 har de kortfristiga lånen från bokslutet lagts om. Planerad amorteringsplan för 2025 uppgår till 8 000 000 kronor.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPSALA

Det datum som framgår av min digitala underskrift

Bo Saldeen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Johansson
Auktoriserad revisor

2025052728148



COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 15:38

SENT BY OWNER:
Jakob Ozan · 25.04.2025 11:58

DOCUMENT ID:
SkWK8kzYyll

ENVELOPE ID:
H1K3hCuyee-SkWK8kzYyll

Document history

DOCUMENT NAME:
SRE Årsredovisning 2024-12-31.pdf
7 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTIONS	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Tom Georg Saldeen saldeen@bsfinans.se	Signed Authenticated	25.04.2025 15:34 25.04.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/19) IP: 95.193.165.51
2. CECILIA ANNA KARIN JOHANSSON cecilia.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	25.04.2025 15:38 25.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/11) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Saldeen Real Estate Aktiebolag

Org.nr. 556232 - 5901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Saldeen Real Estate Aktiebolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Saldeen Real Estate Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Saldeen Real Estate Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Saldeen Real Estate Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Saldeen Real Estate Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Cecilia Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

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

2025052728151



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:
Jakob Ozan • 25.04.2025 11:46

DOCUMENT ID:
HyFlcRuyel

ENVELOPE ID:
BkWlcCOkgx-HyFlcRuyel

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Saldeen Real Estate Aktiebolag 2024-01-01--2024-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTIONS	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA ANNA KARIN JOHANSSON cecilia.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	25.04.2025 15:37 25.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/11) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed