

# ÅRSREDOVISNING

för

## Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-19.

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**

Bo Saldeen, Styrelseledamot

2023-06-16

**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**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 555 450	18 799 106	27 257 545	24 141 719
Resultat efter finansiella poster	1 313 183	70 002 673	9 269 839	5 586 320
Soliditet (%)	67,32	67,02	24,84	23,85
Balansomslutning (Tkr)	209 475	210 498	292 574	299 795

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	140 967 459
Årets resultat			22 741
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>20 000</u>	<u>140 990 200</u>

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	140 967 459
Årets resultat	<u>22 741</u>
	<b>140 990 200</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>140 990 200</u>
	<b>140 990 200</b>

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

## Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		17 555 450	18 799 106
Övriga rörelseintäkter		490 418	182 527
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>18 045 868</u>	<u>18 981 633</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader och övriga direkta kostnader		-4 411 419	-4 759 440
Övriga externa kostnader		-2 099 173	-4 394 511
Personalkostnader	2	-825 409	-697 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 026 182	-7 459 279
Övriga rörelsekostnader		<u>-22 292</u>	<u>-150 956</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-15 384 475</u>	<u>-17 462 050</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 661 393	1 519 583
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	70 373 973
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 048	294 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-1 349 258</u>	<u>-2 185 549</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 348 210</u>	<u>68 483 090</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 313 183	70 002 673
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		<u>-1 290 000</u>	<u>-1 600 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-1 290 000</u>	<u>-1 600 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		23 183	68 402 673
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-442	0
<b>Årets resultat</b>		<u>22 741</u>	<u>68 402 673</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	201 983 869	182 695 819
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 271 293	2 465 164
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>0</u>	<u>19 442 458</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 255 162</b>	<b>204 603 441</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		<u>55 659</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 659</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 310 821</b>	<b>204 603 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 413 359	2 769 582
Övriga fordringar		527 263	2 341 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>624 311</u>	<u>267 688</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 564 933</b>	<b>5 378 270</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>704 954</u>	<u>515 932</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704 954</b>	<b>515 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 269 887</b>	<b>5 894 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 580 708</b>	<b>210 497 643</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		140 967 459	72 564 786
Årets resultat		22 741	68 402 673
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>140 990 200</u>	<u>140 967 459</u>
<b>Summa eget kapital</b>		141 110 200	141 087 459
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		36 800 000	38 225 000
Skulder till koncernföretag		19 890 535	18 128 741
Övriga skulder		50 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>56 740 535</u>	<u>56 353 741</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 100 000	4 200 000
Leverantörsskulder		733 256	3 755 022
Skatteskulder		0	416 313
Övriga skulder		964 963	179 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 931 754	4 505 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 729 973</u>	<u>13 056 443</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 580 708</b>	<b>210 497 643</b>

**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*

<b>Tillämpade avskrivningstider:</b>	<b>Antal år</b>
Byggnader och mark	25-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	519 273	467 274

## Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	203 164 351	283 110 491
	Inköp	7 446 262	1 116 860
	Försäljningar/utrangeringar	0	-81 063 001
	Omklassificeringar	19 442 459	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>230 053 072</b>	<b>203 164 351</b>
	Ingående avskrivningar	-20 468 532	-34 764 368
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	20 847 136
	Årets avskrivningar	-7 600 708	-6 551 300
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-28 069 202</b>	<b>-20 468 532</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>201 983 870</b>	<b>182 695 819</b>
	Mark	36 147 715	37 267 110
	Byggnader	165 836 155	145 428 709
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 180 528	3 547 194
	Inköp	1 329 876	3 877 280
	Försäljningar/utrangeringar	-1 197 100	-3 243 946
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 313 304</b>	<b>4 180 528</b>
	Ingående avskrivningar	-1 715 364	-1 853 736
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	98 955	528 206
	Årets avskrivningar	-425 602	-389 834
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 042 011</b>	<b>-1 715 364</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 271 293</b>	<b>2 465 164</b>
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 442 458	0
	Inköp	0	19 442 458
	Omklassificeringar	-19 442 458	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>19 442 458</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 442 458</b>

## Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	36 800 000	38 625 000

### Övriga noter

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	123 000 000	125 600 000

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPSALA

Bo Saldeen  
Bo Saldeen

2023-04-13

Cecilia Johansson  
Cecilia Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Saldeen Real Estate Aktiebolag, org.nr 5562325901

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Saldeen Real Estate Aktiebolag för år 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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 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 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 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 2022 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.

*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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den 13 april 2023

*Cecilia Johansson*  
Cecilia Johansson

Auktoriserad revisor