

# ÅRSREDOVISNING

för

## Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 23 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

UPPSALA 2024-04-23

Bo Saldeen

# ÅRSREDOVISNING

för

## Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 347 039	17 555 450	18 799 106	27 257 545
Resultat efter finansiella poster	3 143 953	1 313 183	70 002 673	9 269 839
Soliditet (%)	69,44	67,32	67,02	24,84
Balansomslutning (Tkr)	204 662	209 475	210 498	292 574

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	140 967 459	22 741	141 110 200
Balanseras i ny räkning			22 741	-22 741	0
Årets resultat				543 953	543 953
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	140 990 200	543 953	141 654 153

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	140 990 200
Årets resultat	543 953
	<u>141 534 153</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	141 534 153
	<u>141 534 153</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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		19 347 039	17 555 450
Övriga rörelseintäkter		931 470	490 418
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>20 278 509</u>	<u>18 045 868</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader och övriga direkta kostnader		-3 632 992	-4 411 419
Övriga externa kostnader		-2 367 524	-2 099 173
Personalkostnader	2	-162 953	-825 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 257 251	-8 026 182
Övriga rörelsekostnader		-24 554	-22 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-14 445 274</u>	<u>-15 384 475</u>
<b>Rörelseresultat</b>		5 833 235	2 661 393
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 076	1 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 699 358	-1 349 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 689 282</u>	<u>-1 348 210</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 143 953	1 313 183
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 000 000	-1 290 000
Förändring av överavskrivningar		-600 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-2 600 000</u>	<u>-1 290 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		543 953	23 183
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-442
<b>Årets resultat</b>		<u>543 953</u>	<u>22 741</u>

2024042508525



**Saldeen Real Estate AB**

Org.nr. 556232-5901

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

140 990 200

140 967 459

Årets resultat

543 953

22 741

**Summa fritt eget kapital**

141 534 153

140 990 200

**Summa eget kapital**

141 654 153

141 110 200

**Obeskattade reserver**

Ackumulerade överavskrivningar

600 000

0

**Summa obeskattade reserver**

600 000

0

**Långfristiga skulder**

7

Övriga skulder till kreditinstitut

34 468 672

36 800 000

Skulder till koncernföretag

13 518 137

19 890 535

Övriga skulder

50 000

50 000

**Summa långfristiga skulder**

48 036 809

56 740 535

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7 000 000

5 100 000

Leverantörsskulder

1 633 959

733 256

Övriga skulder

712 760

964 963

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 024 107

4 931 754

**Summa kortfristiga skulder**

14 370 826

11 729 973

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

204 661 788

209 580 708

2024042508527

# Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

## 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 2023 2022

*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 2023 2022

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	720 357	519 273
--	---------	---------

### Noter till balansräkningen

#### Not 4 Byggnader och mark 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	230 053 072	203 164 351
Inköp	2 041 471	7 446 262
Omklassificeringar	0	19 442 459
Utgående anskaffningsvärden	232 094 543	230 053 072
Ingående avskrivningar	-28 069 202	-20 468 532
Årets avskrivningar	-7 742 946	-7 600 708
Utgående avskrivningar	-35 812 149	-28 069 202
Redovisat värde	196 282 394	201 983 870

Mark	36 147 715	36 147 715
Byggnader	160 134 679	165 836 155

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	4 313 304	4 180 528
Inköp	2 279 780	1 329 876
Försäljningar/utrangeringar	-2 078 760	-1 197 100
Utgående anskaffningsvärden	4 514 324	4 313 304
Ingående avskrivningar	-2 042 011	-1 715 364
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	49 004	98 955
Årets avskrivningar	-514 305	-425 602
Utgående avskrivningar	-2 507 312	-2 042 011
Redovisat värde	2 007 012	2 271 293

# Saldeen Real Estate AB

Org.nr. 556232-5901

## NOTER

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	19 442 458
	Omklassificeringar	0	-19 442 458
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	34 468 672	36 800 000

## Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	123 000 000	123 000 000
	Summa ställda säkerheter	123 000 000	123 000 000

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

2024042508530



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.04.2024 12:15

SENT BY OWNER:  
Jakob Ozan • 23.04.2024 12:06

DOCUMENT ID:  
SyGpXd-r-R

ENVELOPE ID:  
rkWT70WB-R-SyGpXd-r-R

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 SRE.pdf  
7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME	METHOD	DETAILS
1. Bo Tom Georg Saldeen saldeen@bsfinans.se	Signed Authenticated	23.04.2024 12:13 23.04.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/19) IP: 78.79.225.17
2. CECILIA JOHANSSON cecilia.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:15 23.04.2024 12:15	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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggande 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 försummelse 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 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 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.

2024042508533



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.04.2024 12:14

SENT BY OWNER:  
Jakob Ozan · 23.04.2024 10:13

DOCUMENT ID:  
BkFjayrb0

ENVELOPE ID:  
ByPj6Jr-C-BkFjayrb0

DOCUMENT NAME:  
RB Saldeen Real Estate Aktiebolag 2023-01-01–2023-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	DATE/TIME	METHOD	INFO
1. CECILIA JOHANSSON cecilia.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:14 23.04.2024 12:14	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