

# Årsredovisning

för

## Sigtuna Rävsta 5:370 AB

559110-1570

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sigtuna Rävsta 5:370 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **2023-06-16**

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den **2023-06-16**

  
Arnold Rosén

**Årsredovisning**  
för  
**Sigtuna Rävsta 5:370 AB**  
559110-1570

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2022-12-31



Styrelsen för Sigtuna Rävsta 5:370 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31.

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 handel, utveckling och förvaltning av fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ägs sedan i juni 2021 av Nordsten H2 AB, 559279-7137.

Under året har byggnaden färdigställd och fastigheten aktiverats. Blockavtal har tecknats med Humana för samtliga lägenheter under hyrestiden 2022-08-16 till 2037-08-15.

Bolaget har även bytt räkenskapsår från 0430 till 1231 och har ett förkortat räkenskapsår i år.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	(8 mån)			
Nettoomsättning	577	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-757	-316	-67	-60
Soliditet (%)	8,3	9,4	93,7	94,3

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 250 080	-316 088	1 983 992
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-316 088	316 088	0
Årets resultat			92 605	92 605
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 933 992</b>	<b>92 605</b>	<b>2 076 597</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 933 992
årets vinst	92 605
	<b>2 026 597</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 026 597
	<b>2 026 597</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2022-12-31 (8 mån)	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		576 648	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>576 648</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-100 949	-131 169
Övriga externa kostnader		-491 197	-85 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 283	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-740 429</b>	<b>-216 369</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-163 781</b>	<b>-216 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 614	-99 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-593 614</b>	<b>-99 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-757 395</b>	<b>-316 088</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		850 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>850 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 605</b>	<b>-316 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>92 605</b>	<b>-316 088</b>

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2022-04-30**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 23 204 431 1 000 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 3 0 17 656 076

**Summa materiella anläggningstillgångar** **23 204 431** **18 656 076**

**Summa anläggningstillgångar** **23 204 431** **18 656 076**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 436 830 0

Fordringar hos koncernföretag 1 000 000 1 000 000

Övriga fordringar 232 609

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0 1 020

**Summa kortfristiga fordringar** **1 437 062** **1 001 629**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 513 923 1 504 765

**Summa kassa och bank** **513 923** **1 504 765**

**Summa omsättningstillgångar** **1 950 985** **2 506 394**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **25 155 416** **21 162 470**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 933 992

2 250 080

Årets resultat

92 605

-316 088

**Summa fritt eget kapital**

**2 026 597**

**1 933 992**

**Summa eget kapital**

**2 076 597**

**1 983 992**

#### Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

18 788 664

13 295 381

**Summa långfristiga skulder**

**18 788 664**

**13 295 381**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

113 596

1 736 053

Skulder till koncernföretag

3 727 362

4 003 733

Skatteskulder

2 265

3 625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

446 932

139 686

**Summa kortfristiga skulder**

**4 290 155**

**5 883 097**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 155 416**

**21 162 470**



## 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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år (2%)

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Omklassificeringar	22 352 714	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 352 714</b>	<b>1 000 000</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	148 283	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>148 283</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 500 997</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	17 656 076	1 306 223
Inköp	4 696 638	16 349 853
Omklassificeringar	-22 352 714	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>17 656 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>17 656 076</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2022-04-30
Långfristiga skulder till koncernföretag utan fastställd förfalldag	18 788 664	13 295 381
	<b>18 788 664</b>	<b>13 295 381</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Vår underskrift har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Viktor Mandel  
Ordförande

Arnold Rosén

Edward Falkenberg

Hedvig Falgén Andreassen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557494333311

## Dokument

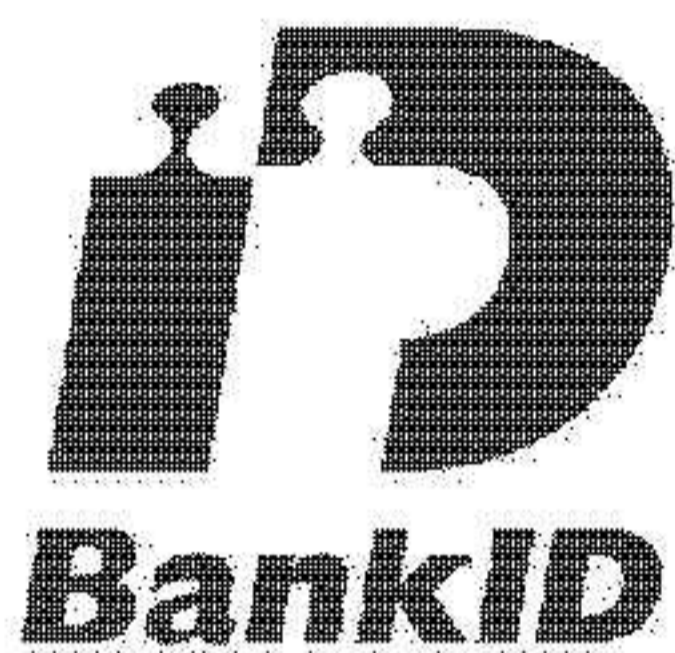
ÅR 2022 Sigtuna Rävsta  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2023-06-08 09:48:46 CEST (+0200) av Mia  
Valerius (MV)  
Färdigställt 2023-06-15 09:17:37 CEST (+0200)

## Initierare

Mia Valerius (MV)  
SBB Norden AB  
mia.valerius@sbbnorden.se

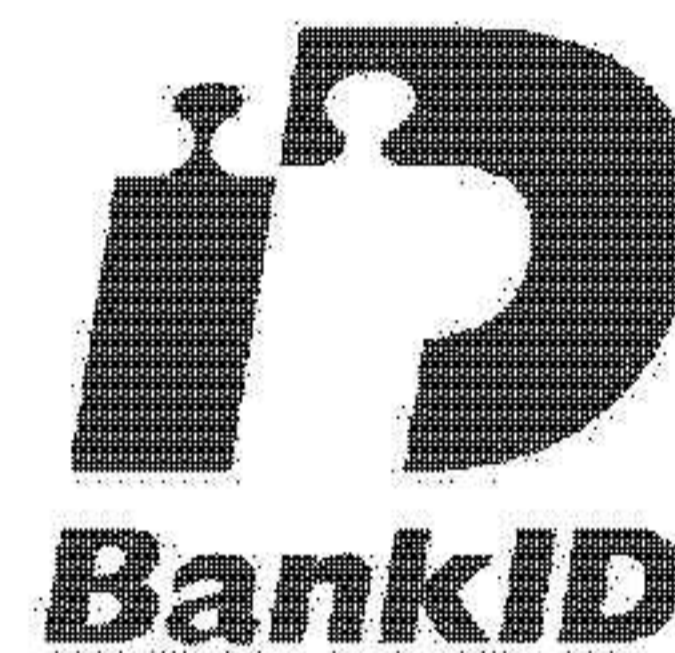
## Signerande parter

Viktor Mandel (VM)  
SBB  
Personnummer 19840205-0374  
viktor.mandel@sbbnorden.se



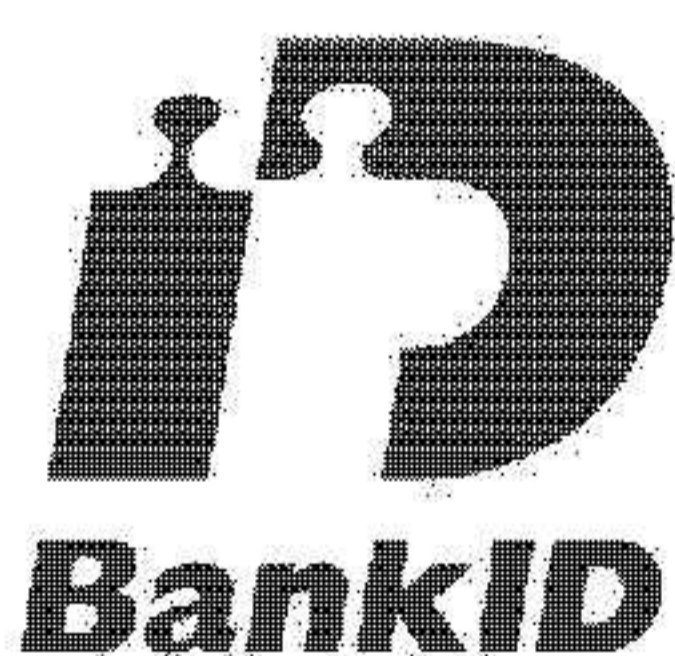
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Viktor Petter Mandel"  
Signerade 2023-06-08 13:04:29 CEST (+0200)

Hedvig Falgén Andreasson (HFA)  
Vrenen  
Personnummer 19901121-4187  
hedvig@vrenen.se



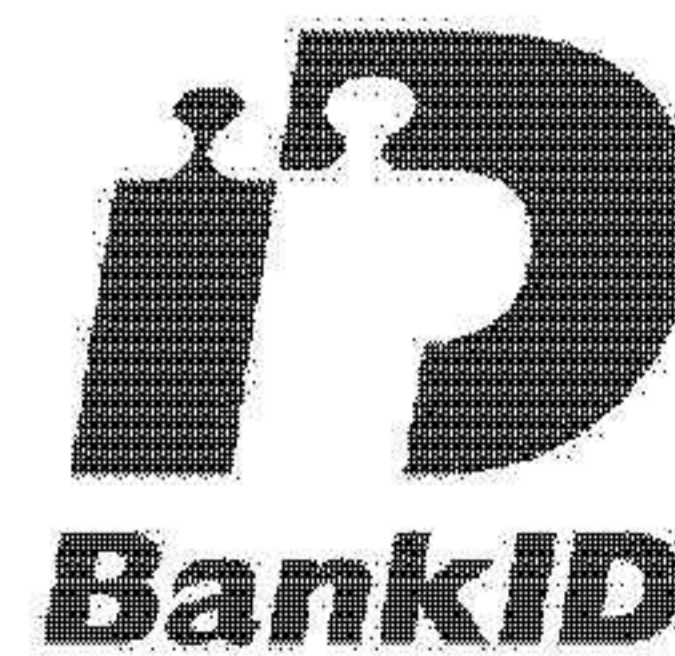
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HEDVIG FALGÉN ANDREASSEN"  
Signerade 2023-06-08 09:50:30 CEST (+0200)

Arnold Rosén (AR)  
Nordsten Fastigheter  
Personnummer 19891008-0277  
ar@nordstenfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARNOLD ROSÉN"  
Signerade 2023-06-08 10:29:17 CEST (+0200)

Edward Falkenberg (EF)  
Personnummer 19880831-0471  
ef@nordstenfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EDWARD FALKENBERG"  
Signerade 2023-06-08 10:16:23 CEST (+0200)



# Verifikat

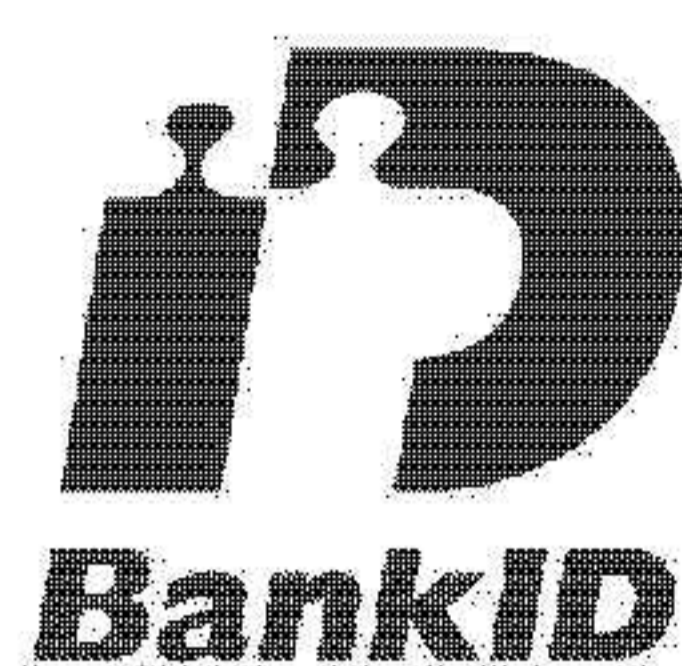
Transaktion 09222115557494333311

Linda-Marie Emilsson (LE)

EY

Personnummer 19880531-2926

*linda-marie.emilsson@se.ey.com*



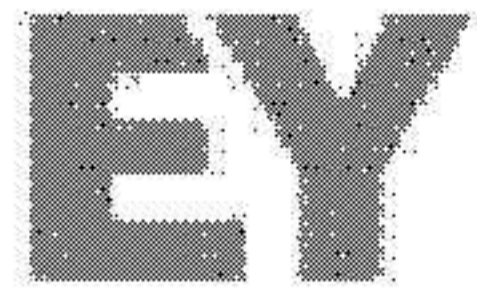
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"LINDA-MARIE EMILSSON"*

*Signerade 2023-06-15 09:17:37 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigtuna Rävsta 5:370 AB, org.nr 559110-1570

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigtuna Rävsta 5:370 AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigtuna Rävsta 5:370 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

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 Sigtuna Rävsta 5:370 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.

#### 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.

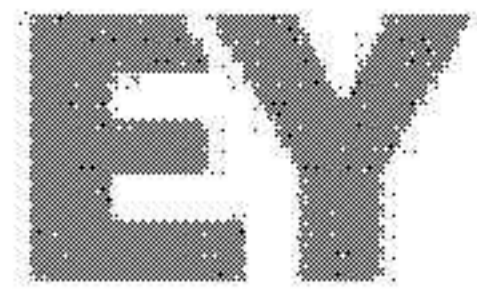
#### Revisorns ansvar

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. 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 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 innehållet 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sigtuna Rävsta 5:370 AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sigtuna Rävsta 5:370 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionen 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LINDA-MARIE EMILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880531xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-06-15 07:10:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>