

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-19. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-19

Björn Garat  
Styrelseledamot

2025053018235

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

**Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra**  
**559232-4155**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-18

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018216

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET SIGURD-SIERRA

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Bolaget äger 34 (34) fastigheter i Sverige varav fyra innehas med tomträtt.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	87 938	85 624	83 381	85 200
Rörelseresultat	64 910	60 521	58 574	9 166
Balansomslutning	1 352 417	1 383 418	1 378 427	1 327 635

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018217

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	386 576 956
årets vinst	<u>4 363 659</u>
	<b><u>390 940 615</u></b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

<u>390 940 615</u>
<b><u>390 940 615</u></b>

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

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018218

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr	<b>2</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4,5	87 938	85 624
Övriga rörelseintäkter		2 457	768
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>90 395</b>	<b>86 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>8</b>		
Fastighetskostnader	6,7	-7 464	-7 854
Övriga externa kostnader		-353	-305
Personalkostnader	9	0	0
Avskrivningar	10	-17 668	-17 712
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-25 485</b>	<b>-25 871</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 910</b>	<b>60 521</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 604	3 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-46 042	-26 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 438</b>	<b>-23 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 472</b>	<b>36 729</b>
Bokslutsdispositioner	13	-11 000	-10 158
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 472</b>	<b>26 571</b>
Skatt på årets resultat	14,15	-7 108	-6 589
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 364</b>	<b>19 982</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årets resultat		4 364	19 982
Övrigt totalresultat		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>4 364</b>	<b>19 982</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018219

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr	<b>2</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	1 190 510	1 204 559
Byggnadsinventarier	17	792	4 412
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 191 302</b>	<b>1 208 971</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	18,19	58 320	58 320
Fordringar hos koncernföretag	20	52 035	52 035
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 355</b>	<b>110 355</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 301 657</b>	<b>1 319 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		4 988	9 074
Övriga fordringar		10 236	10 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 216	358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 440</b>	<b>19 657</b>
<b>Kassa och bank</b>	28	<b>34 320</b>	<b>44 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 760</b>	<b>64 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 352 417</b>	<b>1 383 418</b>



Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018220

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		386 576	409 875
Årets resultat		4 364	19 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>390 940</b>	<b>429 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>390 990</b>	<b>429 907</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	<b>45 192</b>	<b>34 192</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	23,24	270	169
<b>Summa avsättningar</b>		<b>270</b>	<b>169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	843 425	846 601
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>843 425</b>	<b>846 601</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		24 620	21 242
Aktuella skatteskulder		7 007	13 586
Övriga skulder		5 596	5 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35 317	32 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 540</b>	<b>72 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 352 417</b>	<b>1 383 418</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>423 375</b>	<b>423 425</b>
Utdelning		0	-13 500	-13 500
Årets resultat			19 982	19 982
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>429 857</b>	<b>429 907</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>429 857</b>	<b>429 907</b>
Erhållet aktieägartillskott		0	2 719	2 719
Utdelning		0	-46 000	-46 000
Årets resultat			4 364	4 364
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>390 940</b>	<b>390 990</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018222

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

64 910

60 521

*Justering för ej kassaflödespåverkande poster*

Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

17 668

17 712

Periodiserade lånekostnader förändring

1 032

3 722

**Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar****83 610****81 955**

Erhållen ränta

3 604

3 075

Erlagd ränta

-46 042

-26 867

Betald inkomstskatt

-13 586

-13 759

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****27 586****44 404****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

3 217

-3 050

Ökning av rörelseskulder

6 570

11 289

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****37 373****52 643****Kassaflöde från investeringsverksamheten****0****0****Finansieringsverksamheten**

27

Utbetald utdelning

-46 000

-13 500

Lämnat/Erhållet koncernbidrag

0

-158

Erhållna aktieägartillskott

2 719

0

Amortering av skulder hos kreditinstitut

-4 207

-26 319

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-47 488****-39 977****Årets kassaflöde****-10 115****12 666****Likvida medel vid årets början****44 435****31 769****Likvida medel vid årets slut**

28

**34 320****44 435**

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra, org nr 559232-4155, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, org nr 559235-3667, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, org nr 559232-4155, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Det föreligger inga nya redovisningsprinciper som har haft påverkan på bolagets redovisningsprinciper.

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. Hyresavtalen är så kallade triple-net avtal vilka bl.a innebär att hyresgästen utöver hyra betalar drift, underhåll, fastighetsskatt och försäkringar.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoses, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

**Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra**  
559232-4155

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

#### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### Leasade tillgångar

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Bolaget har således valt att tillämpa undantaget i RFR2.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 16 Förvaltningsfastigheter.

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

#### Not 4 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyra	82 822	79 790
Vidaredebiterade kostnader	5 116	5 834
<b>Summa</b>	<b>87 938</b>	<b>85 624</b>

#### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter och löptider för hyreskontrakt

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	89 675	86 737
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	332 643	321 748
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	166 475	161 150
<b>Summa</b>	<b>588 793</b>	<b>569 635</b>

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Löptider för hyreskontrakt	Antal kontrakt	Area	Kontrakterad årshyra		Andel
			Tkr		
Förfallår					
2025	0	0	0		0,0%
2026	0	0	0		0,0%
2027	6	19 087	9 800		10,9%
2028	2	10 848	6 500		7,2%
2029	5	38 846	22 300		24,9%
>2029	18	102 558	51 100		57,0%
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>171 339</b>	<b>89 700</b>		<b>100,0%</b>

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,6 ( 6,5 ) år. Någon vakans föreligger inte. Några rabatter har ej lämnats.

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-723	-622
Tomträttsavgäld	-684	-665
Fastighetsskatt	-3 519	-3 525
Centraladministration	-2 538	-3 042
<b>Summa</b>	<b>-7 464</b>	<b>-7 854</b>

#### Not 7 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida avtalade tomträttsavgälder förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	1 160	665
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	3 238	2 308
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	5 638	623
<b>Summa</b>	<b>10 036</b>	<b>3 596</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018227

**Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor**

	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	50	45
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>45</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 9 Personalkostnader**

Bolaget har inga anställda varför några löner eller ersättningar inte har utgått. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

**Not 10 Avskrivningar**

	2024	2023
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-14 048	-14 092
Avskrivningar byggnadsinventarier	-3 620	-3 620
<b>Summa</b>	<b>-17 668</b>	<b>-17 712</b>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	3 525	3 075
Ränteintäkter, övriga	79	0
<b>Summa</b>	<b>3 604</b>	<b>3 075</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-847	-403
Räntekostnader, övriga	-44 163	-22 742
Övriga finansiella kostnader	-1 032	-3 722
<b>Summa</b>	<b>-46 042</b>	<b>-26 867</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-11 000	-10 000
Lämnade koncernbidrag	0	-158
<b>Summa</b>	<b>-11 000</b>	<b>-10 158</b>

**Not 14 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-7 007	-6 503
- skatt hänförlig till tidigare perioder	0	6
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-101	-92
<b>Summa</b>	<b>-7 108</b>	<b>-6 589</b>

**Not 15 Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		11 472		26 571
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-2 363	20,6%	-5 474
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	1,6%	-180	0,7%	-184
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-0,1%	9	0,0%	0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	8,5%	-980	3,7%	-979
Skatteeffekt kvarstående negativt räntenetto	31,3%	-3 594	-0,2%	42
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	6
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>62,0%</b>	<b>-7 108</b>	<b>24,8%</b>	<b>-6 589</b>

**Not 16 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 512 577	1 512 577
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 512 577</b>	<b>1 512 577</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-308 018	-293 926
Årets avskrivningar enligt plan	-14 049	-14 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-322 067</b>	<b>-308 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 190 510</b>	<b>1 204 559</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 330 970 tkr (1 322 090). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018229

**Not 17 Byggnadsinventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 098	18 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 098</b>	<b>18 098</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 686	-10 066
Årets avskrivningar enligt plan	-3 620	-3 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 306</b>	<b>-13 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>792</b>	<b>4 412</b>

**Not 18 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 320	58 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 320</b>	<b>58 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 320</b>	<b>58 320</b>

**Not 19 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Sigurd-Sierra Kommanditdelägare AB	25 000	100%	49 414
Kommanditbolaget Näringen 8:4	1	0,1%	29
HUGGJÄRNET 6 Kommanditbolag	1	0,1%	20
Fastighets AB Grafitvägen	500	100,0%	2 342
Fastighets AB Frölandsvägen	500	100,0%	1 368
Fastighets AB Arkgatan	250	100,0%	5 147
			<b>58 320</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Sigurd-Sierra Kommanditdelägare AB	559273-5038	Stockholm
Kommanditbolaget Näringen 8:4	916586-8416	Stockholm
HUGGJÄRNET 6 Kommanditbolag	916563-6995	Stockholm
Fastighets AB Grafitvägen	559226-5283	Stockholm
Fastighets AB Frölandsvägen	559168-1340	Stockholm
Fastighets AB Arkgatan	559303-5701	Stockholm

**Not 20 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	52 035	52 035
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 035</b>	<b>52 035</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

2025053018230

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 216	358
<b>Summa</b>	<b>1 216</b>	<b>358</b>

**Not 22 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	2 600	2 600
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	10 800	10 800
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	10 000	10 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2023	10 000	10 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2024	11 000	0
Avskrivningar utöver plan - byggnadsinventarier	792	792
<b>Summa</b>	<b>45 192</b>	<b>34 192</b>

**Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	270	270
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>270</b>

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	169	169
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	<b>169</b>

**Not 24 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-169	-101	-270
<b>Summa</b>	<b>-169</b>	<b>-101</b>	<b>-270</b>

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-77	-92	-169
<b>Summa</b>	<b>-77</b>	<b>-92</b>	<b>-169</b>

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	843 425	846 601
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>843 425</b>	<b>846 601</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 418	21 684
Upplupna räntekostnader	9 355	4 779
Fastighetsrelaterade kostnader	3 525	3 525
Övriga kostnader	19	2 312
<b>Summa</b>	<b>35 317</b>	<b>32 300</b>

Not 27 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	846 601	851 652
Kassaflödespåverkande förändringar	-4 207	-26 319
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omrubricering från/till kort skuld	0	17 546
Periodisering av aktiverade lånekostnader	1 031	3 722
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>843 425</b>	<b>846 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>843 425</b>	<b>846 601</b>

Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	34 320	44 435
<b>Summa</b>	<b>34 320</b>	<b>44 435</b>

Not 29 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	781 111	781 111
Fordringar hos koncernföretag	52 035	52 035
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	58 320	58 320
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>891 466</b>	<b>891 466</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>891 466</b>	<b>891 466</b>

Not 30 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</i>		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	559	482
<b>Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</b>	<b>559</b>	<b>482</b>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>559</b>	<b>482</b>

Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra  
559232-4155

### Not 31 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (1) av försäljningen och 34 % (36) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Not 33 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	386 576 956
årets vinst	4 363 659
	<u>390 940 615</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

390 940 615
<u>390 940 615</u>

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Garat  
Ordförande

Johan Hedander

Jens Lennefeldt

Andreas Wahlén

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546468433

## Dokument

2025053018233

17000\_ÅR FAB Sigurd Sierra 2024 Final  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-05-12 08:58:17 CEST (+0200) av Carina  
Johansson (CJ)  
Färdigställt 2025-05-16 13:32:37 CEST (+0200)

## Initierare

Carina Johansson (CJ)  
AB Sagax  
Org. nr 556520-0028  
carina.johansson@sagax.se

## Signerare

Björn Garat (BG)  
Personnummer 750417-0437  
bjorn.garat@sagax.se  
+46707237779



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN MATHIAS GARAT"  
Signerade 2025-05-12 08:59:14 CEST (+0200)

Johan Hedander (JH)  
Personnummer 800513-0573  
johan.hedander@sagax.se  
+46706027798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN HEDANDER"  
Signerade 2025-05-12 09:50:00 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546468433

2025053018234

Andreas Wahlén (AW)  
Personnummer 800328-7854  
andreas@np3fastigheter.se  
+46703131798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THORD ANDREAS WAHLÉN"  
Signerade 2025-05-12 10:07:14 CEST (+0200)

Jens Lennefeldt (JL)  
Personnummer 840121-7578  
jens.lennefeldt@np3fastigheter.se  
+46707237222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENS MICKEL ROBERT LENNEFELDT"  
Signerade 2025-05-12 09:27:56 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)  
Personnummer 681130-1453  
jonas.svensson@se.ey.com  
+46708243339



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS SVENSSON"  
Signerade 2025-05-16 13:32:37 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>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra, org.nr 559232-4155

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra 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 Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierras finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra enligt god revisorsred 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 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 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.



## 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 Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra 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.

### 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 Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra 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 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 16e maj 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Eva Persson  
0708-40 83 22