

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 10 AB**  
559162-4845

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter 10 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28/4 2025. Årstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28/4 2025

Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 10 AB, 559162-4845, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100 % av Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB, org.nr. 559123-1286, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr. 559299-5467, med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Tonfisken 8 i Huddinge kommun, Stockholms län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 326 477	2 680 601	2 800 115	2 806 046
Resultat efter finansiella poster	-2 191 812	-831 140	-213 176	-428 980
Soliditet, %	1	2	1	1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		596 317
Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			2 000 000
Årets resultat			-2 530 051
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>66 266</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 66 266 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	2 596 317
Årets resultat	-2 530 051
Totalt	66 266
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	66 266
Summa	66 266

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 326 477	2 680 601
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 326 477</b>	<b>2 680 601</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-482 269	-506 370
Övriga externa kostnader		-425 136	-419 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 616	-68 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-976 021</b>	<b>-994 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>350 456</b>	<b>1 685 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	537 087	331 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 079 355	-2 848 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 542 268</b>	<b>-2 517 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 191 812</b>	<b>-831 140</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-414 298	-1 559 545
Förändring av periodiseringsfonder		77 814	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-336 484</b>	<b>-1 559 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 528 296</b>	<b>-2 390 685</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 755	-8 913
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 530 051</b>	<b>-2 399 598</b>

ank=20250430:2025050200567

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	55 830 800	55 899 416
Summa materiella anläggningstillgångar		55 830 800	55 899 416
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		55 830 800	55 899 416
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		224 963	308 384
Fordringar hos koncernföretag		-	495 455
Övriga fordringar		244 031	2 645 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 639	358 409
Summa kortfristiga fordringar		754 633	3 807 618
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		358 437	231 883
Summa kassa och bank		358 437	231 883
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 113 070	4 039 501
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 943 870	59 938 917

ank=20250430:2025050200568

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 596 317	2 995 915
Årets resultat		-2 530 051	-2 399 598
Summa fritt eget kapital		66 266	596 317
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 266</b>	<b>646 317</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	5	671 277	749 091
Summa obeskattade reserver		671 277	749 091
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	6	28 800 000	32 400 000
Summa långfristiga skulder		28 800 000	32 400 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 000 000	24 000 000
Leverantörsskulder		5 997	69 642
Skulder till koncernföretag		2 950 095	1 599 429
Övriga skulder		89 480	69 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 755	404 908
Summa kortfristiga skulder		27 356 327	26 143 509
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 943 870</b>	<b>59 938 917</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	537 087	331 784
<b>Summa</b>	<b>537 087</b>	<b>331 784</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Räntekostnader, koncernföretag	-1 176 000	-1 176 000
Räntekostnader, övriga	-1 361 544	-1 438 733
Övriga finansiella kostnader	-541 811	-234 143
<b>Summa</b>	<b>-3 079 355</b>	<b>-2 848 876</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 460 194	56 460 194
Vid årets slut	56 460 194	56 460 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-560 778	-492 162
-Årets avskrivning	-68 616	-68 616
Vid årets slut	-629 394	-560 778
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 830 800</b>	<b>55 899 416</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	52 940 309	52 940 309
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 940 309</b>	<b>52 940 309</b>

## Not 5 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
-Avsatt vid beskattningsår 2018	-	77 814
-Avsatt vid beskattningsår 2020	393 016	393 016
-Avsatt vid beskattningsår 2022	278 261	278 261
	<b>671 277</b>	<b>749 091</b>

## Not 6 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	28 800 000	32 400 000
	<b>28 800 000</b>	<b>32 400 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

### Not 8 Koncernuppgifter

Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr. 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

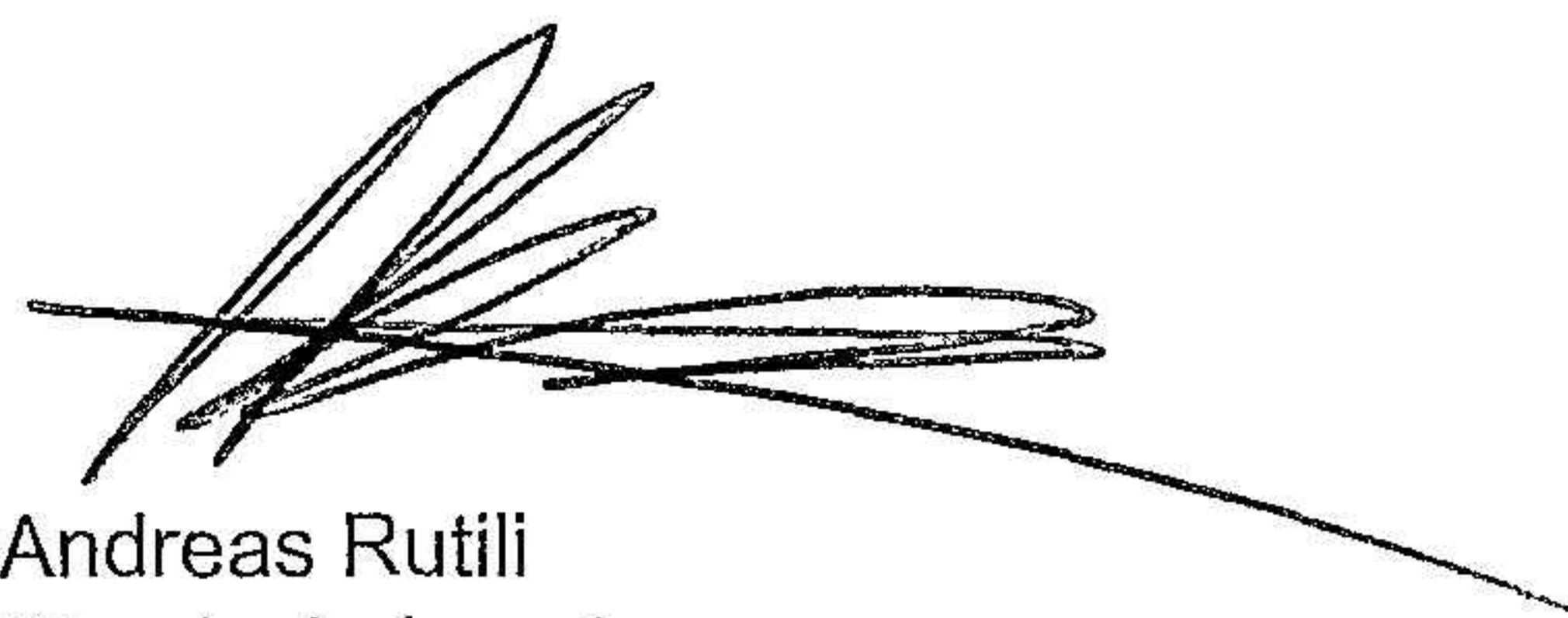
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Stockholm den 16/4 2025

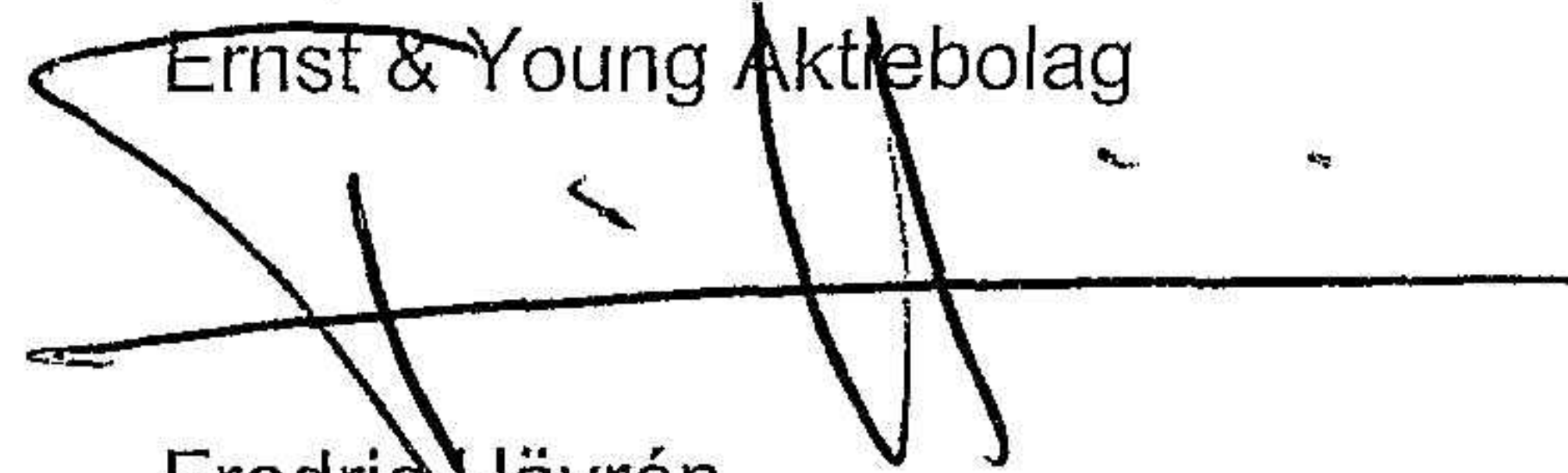


Roberto Rutili  
Styrelseordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2025  
Ernst & Young Aktiefbolag



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20250430;2025050200573

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter 10 AB, org.nr 559162-4845

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter 10 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjödalen Fastigheter 10 AB finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalen Fastigheter 10 AB 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. 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 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 Sjäddalen Fastigheter 10 AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjäddalen Fastigheter 10 AB enligt god revisors sed 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 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 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.

Stockholm den 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250430;2025050200574