

# Årsredovisning

för

**Sigtunahöjden Fastighets Aktiefbolag**

Org.nr. 556772-1534

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

## Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av

Charlott Giesenfeld Boman, Verkställande direktör

2026-05-27

Styrelsen och verkställande direktören för Sigtunahöjden Fastighets Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget med säte i Sigtuna, bedriver verksamhet med att äga fastigheter inriktade på hotell, restaurang och konferensverksamhet.

Den huvudsakliga målsättningen med bolaget är att på ett hållbart sätt tillhandahålla, underhålla och utveckla fastigheten där Sigtunahöjden Hotell och Konferens AB, org nr 559039-2279, bedriver sin verksamhet.

### Viktiga förändringar i verksamheten

Under 2025 har en omfattande ombyggnation av fastighetens värme-, ventilations- och styrsystem genomförts. Den tidigare oljepannan samt äldre bergvärmepumpar har ersatts med fyra nya luftvärmepumpar och två nya bergvärmepumpar. Investeringen har föregåtts av en genomgripande energianalys och förprojektering och ligger i linje med ägarnas ambition att utveckla en mer hållbar fastighet med minskat klimatavtryck och reducerade koldioxidutsläpp. Åtgärderna bedöms även bidra till lägre energikostnader, vilket stärker verksamhetens långsiktiga kostnadseffektivitet.

De genomförda investeringarna i fastighetens tekniska system möter kundernas efterfrågan på en anläggning i gott skick med hög standard och tydlig hållbarhetsprofil.

Omvärldsläget har även under året präglats av geopolitisk osäkerhet, ett komplext politiskt landskap samt en försiktig ekonomisk återhämtning. Därtill påverkar teknologisk utveckling samhället i hög takt. Bolagets ledning följer utvecklingen noggrant och anpassar verksamheten efter rådande förutsättningar.

Mot denna bakgrund står bolaget finansiellt stabilt, och årets resultat är i linje med förväntningarna. Med en fortsatt god likviditet och ett långsiktigt hållbart ägande finns förutsättningar att genomföra ytterligare investeringar.

Under kommande år kommer underhållsarbetet av fastigheten att fortsätta. Därutöver kommer uppföljning och utvärdering av den nya energiförsörjningen att vara ett viktigt fokusområde.

### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs av Sigtunahöjden Holding AB, 559101-0888 med säte i Sigtuna.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 839 995	4 827 376	4 200 381	4 200 116	2 624 996
Resultat efter finansiella poster	1 717 453	937 044	162 922	1 026 932	931 483
Balansomslutning	47 415 332	48 036 406	56 216 110	52 964 086	56 420 282
Kassalikviditet (%)	38,55	212,69	134,19	372,24	255,20
Soliditet (%)	13,35	15,81	14,16	20,34	18,78

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 141 233	586 958	5 828 191
Utdelning	0	-2 250 000	0	-2 250 000
Balanseras i ny räkning	0	586 958	-586 958	0
Årets resultat	0	0	1 239 089	1 239 089
Belopp vid årets utgång	100 000	3 478 191	1 239 089	4 817 279

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 478 191
Årets resultat	1 239 089
<b>Summa</b>	<b>4 717 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 717 279</b>
<b>Summa</b>	<b>4 717 279</b>

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 839 995	4 827 376
Övriga rörelseintäkter		118 603	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 958 598</b>	<b>4 827 376</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-983 119	-962 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 667 147	-1 610 970
Övriga rörelsekostnader		-340 327	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 990 593</b>	<b>-2 573 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 968 005</b>	<b>2 253 426</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 250 000	650 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	72 809	200 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 573 361	-2 166 908
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-250 552</b>	<b>-1 316 382</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 717 453</b>	<b>937 044</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		681 000	0
Lämnade koncernbidrag		-1 481 000	-922 000
Förändring av periodiseringsfonder		131 000	630 000
Förändring av överavskrivningar		190 636	-58 286
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-478 364</b>	<b>-350 286</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 239 089</b>	<b>586 758</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	200
<b>Årets resultat</b>		<b>1 239 089</b>	<b>586 958</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	31 639 435	28 761 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	3 013 621	3 734 963
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 653 056</b>	<b>32 496 680</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	11 415 582	11 415 582
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 415 582</b>	<b>11 415 582</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 068 638</b>	<b>43 912 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		52 883	2 249 365
Aktuell skattefordran		396 737	50 737
Övriga fordringar		257 497	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>707 117</b>	<b>2 300 102</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		639 577	1 824 042
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>639 577</b>	<b>1 824 042</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 346 694</b>	<b>4 124 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 415 332</b>	<b>48 036 406</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>100 000</strong>	<strong>100 000</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		3 478 191	5 141 233
Årets resultat		1 239 089	586 958
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>4 717 279</strong>	<strong>5 728 191</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>4 817 279</strong>	<strong>5 828 191</strong>
<strong>Obeskattade reserver</strong>			
Periodiseringsfonder		130 532	261 532
Ackumulerade överavskrivningar		1 775 307	1 965 943
<strong>Summa obeskattade reserver</strong>		<strong>1 905 839</strong>	<strong>2 227 475</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	37 792 000	37 635 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>37 792 000</strong>	<strong>37 635 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	375 000
Leverantörsskulder		396 812	17 111
Skulder till koncernföretag		1 587 759	1 220 089
Övriga skulder		392 730	196 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 913	536 994
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 900 214</strong>	<strong>2 345 740</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>47 415 332</strong>	<strong>48 036 406</strong>

# Noter

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäkter

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Skatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent
<b>Byggnader</b>	
Byggnader	2,15
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	
Maskiner och inventarier	10

### Avsättningar

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

## Not 2 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exklusive nedskrivningar

<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Specifikation av ränteintäkter från finansiella omsättningstillgångar</b>		
Koncernföretag	46 375	160 802
Övriga företag	26 434	39 724
<b>Summa</b>	<b>72 809</b>	<b>200 526</b>

## Not 3 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	28 481	70 089
Övriga företag	1 544 866	2 096 819
<b>Summa</b>	<b>1 573 347</b>	<b>2 166 908</b>

## Not 4 – Byggnader och mark

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 888 304	38 888 304
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	4 163 850	0
Försäljningar/utrangeringar	-500 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 552 154</b>	<b>38 888 304</b>
Ingående avskrivningar	-10 126 588	-9 215 483
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	159 673	0
Årets avskrivningar	-945 804	-911 105
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 912 719</b>	<b>-10 126 588</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 639 435</b>	<b>28 761 716</b>

## Not 5 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 981 115	8 703 368
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	2 277 747
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 981 115</b>	<b>10 981 115</b>
Ingående avskrivningar	-7 246 152	-6 546 287
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-721 343	-699 865
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 967 495</b>	<b>-7 246 152</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 013 620</b>	<b>3 734 963</b>

## Not 6 – Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 415 582	11 415 582
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 415 582</b>	<b>11 415 582</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 415 582</b>	<b>11 415 582</b>

Specifikation innehav av andelar i koncernföretag inklusive uppgifter om företag

Företagets namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Eget kapital
Sigtunahöjden Hotell- och Konferens Aktiebolag	559039-2279	Sigtuna	50 000	11 637 611

Företagets namn	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Sigtunahöjden Hotell- och Konferens Aktiebolag	614 177	99,99%	100,00%	11 415 582

## Not 7 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Långfristiga skulder	37 792 000	37 635 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Kortfristiga skulder	0	375 000

## Not 8 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning

<b>Skuldpost</b>	<b>Senare än 5 år efter balansdagen</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 792 000

## Not 9 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

<b>Typ av skuld eller avsättning</b>	<b>Typ av säkerhet</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	43 225 000	43 225 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>44 225 000</b>	<b>44 225 000</b>

# Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-05-26.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

**Charlott Giesenfeld Boman**

Verkställande direktör, Styrelseledamot

2026-05-26

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

BDO Mälardalen AB

**Rikard Rönnblom**

Godkänd revisor

2026-05-26



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigtunahöjden Fastighets AB, org.nr 556772-1534

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigtunahöjden Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigtunahöjden Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Sigtunahöjden Fastighets 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sigtunahöjden Fastighets AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sigtunahöjden Fastighets 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala 2026-05-26

BDO Mälardalen AB

*Rikard Rönnblom*

Rikard Rönnblom

Godkänd revisor