

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**SIFAB Fastighets AB**

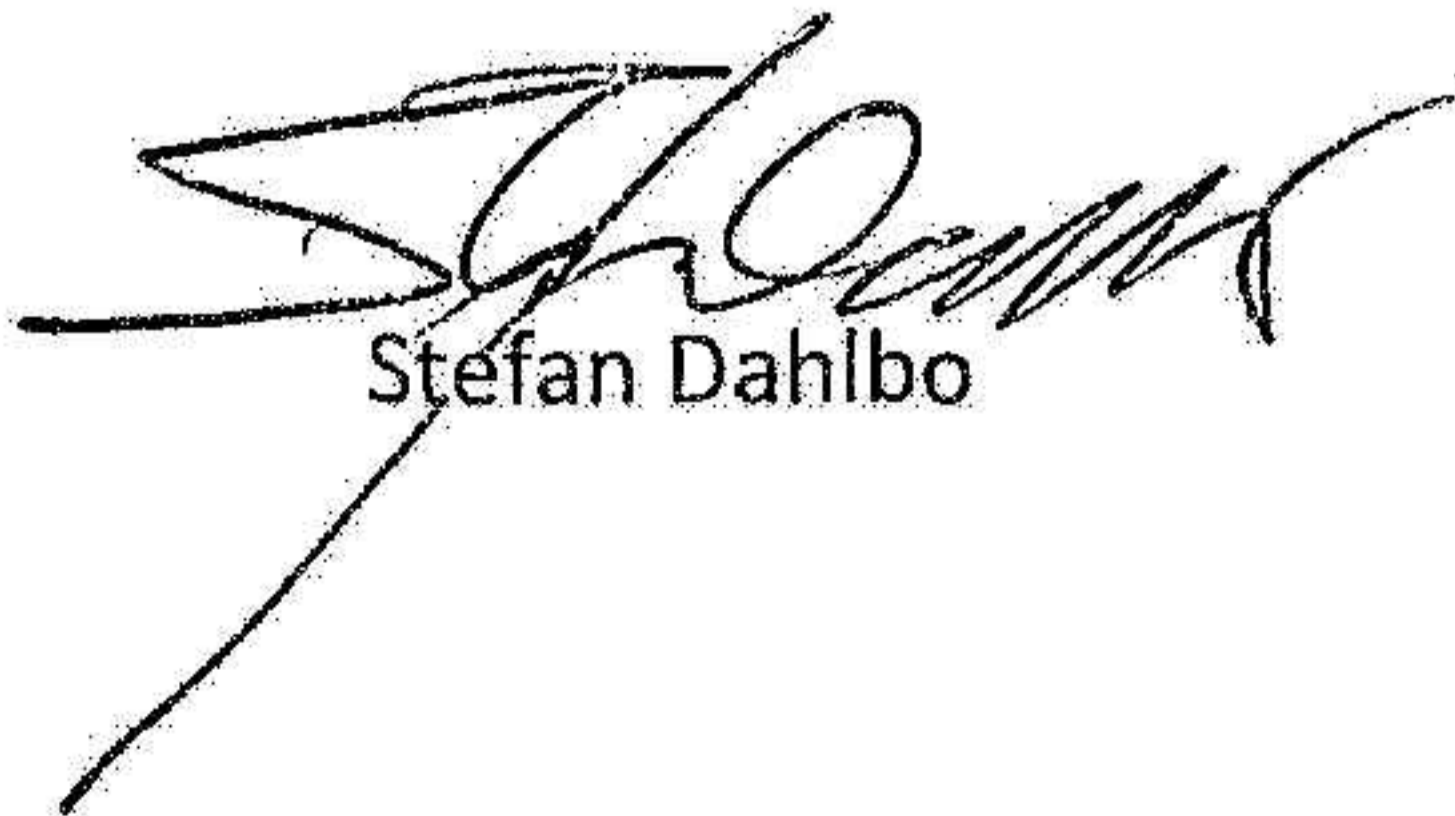
**556014-5251**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 29 maj 2024

  
Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Forvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

## ÅRSREDOVISNING FÖR SIFAB FASTIGHETS AB

Styrelsen för SIFAB Fastighets AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Hagern Mindre 7 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Solna.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hysesintakter (tkr)	61 042	47 744	65 463	63 324
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 733	15 931	35 872	34 309
Soliditet	32%	50%	57%	56%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då stor renovering av hyreslokal blivit färdigställd och hyresgäst flyttat in.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	191 177	2 109	193 386
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Utdelning			-25 000		-25 000
- Balanseras i ny räkning			2 109	-2 109	0
Årets resultat				-6 213	-6 213
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>168 286</b>	<b>-6 213</b>	<b>162 173</b>

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

### Resultatdisposition

Till bolagsstammans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	168 286 119
Årets förlust	<u>-6 213 124</u>
	<u><b>162 072 995</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>162 072 995</u>
	<u><b>162 072 995</b></u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		61 042	47 744
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>61 042</b>	<b>47 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-29 065	-19 505
Ovriga externa kostnader		-5 568	-5 483
Avskrivningar		-4 222	-4 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-38 855</b>	<b>-29 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 187</b>	<b>18 622</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från ovriga finansiella anläggningstillgångar	3	39	45
Ovriga ranteintäkter och liknande resultatposter	4	9	9
Rantekostnader och liknande resultatposter	5	-7 502	-2 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 454</b>	<b>-2 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 733</b>	<b>15 931</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lamnade koncernbidrag		-20 946	-13 822
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-20 946</b>	<b>-13 822</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 213</b>	<b>2 109</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 213</b>	<b>2 109</b>

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	329 648	322 778
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	148 423	52 466
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>478 071</b>	<b>375 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>478 071</b>	<b>375 244</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26	436
Fordringar hos koncernforetag		-	3 966
Ovriga fordringar		6	5 465
Forutbetalda kostnader och upplupna intakter		21 232	3 913
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 264</b>	<b>13 780</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 265</b>	<b>13 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>499 336</b>	<b>389 025</b>

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		168 286	191 177
Årets resultat		-6 213	2 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>162 073</b>	<b>193 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 173</b>	<b>193 386</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernforetag		330 155	180 599
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>330 155</b>	<b>180 599</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 180	5 136
Skatteskulder		548	1 048
Ovriga skulder		2 445	1 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		2 835	7 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 008</b>	<b>15 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>499 336</b>	<b>389 025</b>

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

---

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- Byggnader

100 år

### Not 2 Allmän information

---

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Tinnen, org nr 556256-1208, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skotts av personal anställd i Fabege AB (publ).

### Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

---

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med -7 480 tkr (fg år -2 733)

SIFAB Fastighets AB  
556014-5251

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	287 613	282 918
Aktivering	11 092	4 695
<b>Utgående anskaffningsvärdet</b>	<b>298 705</b>	<b>287 613</b>
Ingående avskrivningar	-72 786	-69 952
Årets avskrivningar	-2 921	-2 834
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-75 707</b>	<b>-72 786</b>
Ingående uppskrivningar	107 951	109 251
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 301	-1 300
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>106 650</b>	<b>107 951</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>329 648</b>	<b>322 778</b>

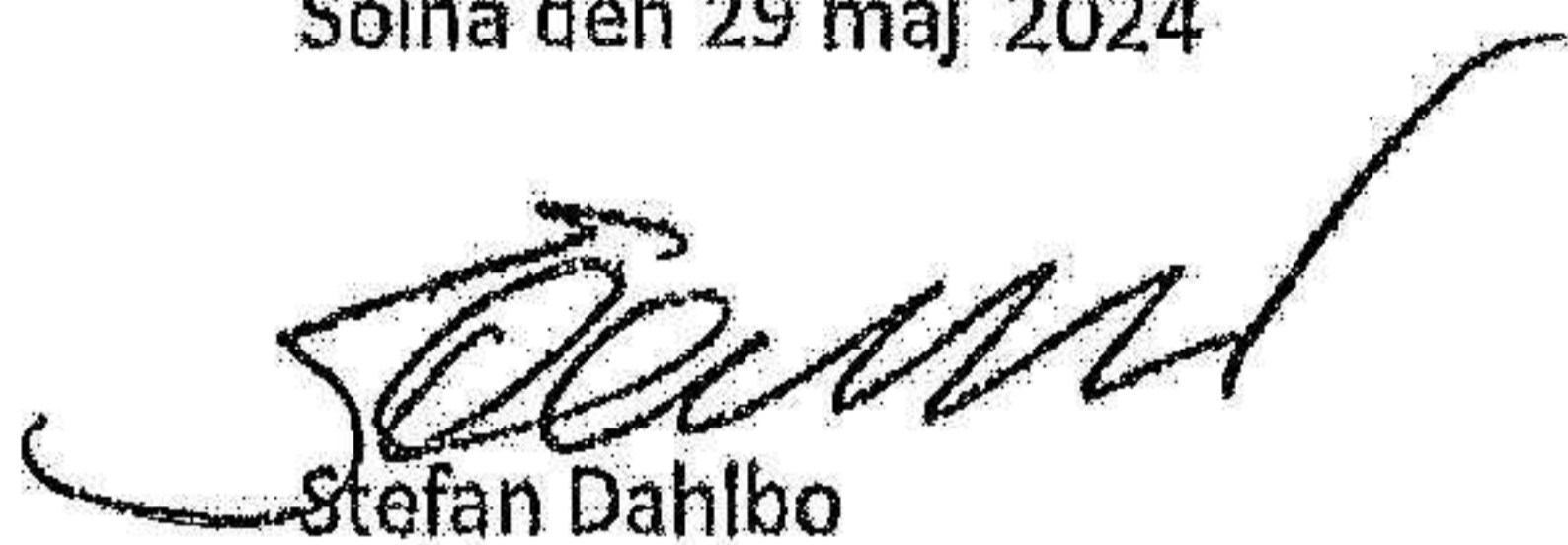
**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	52 466	7 390
Inköp	107 049	49 771
Aktivering	-11 092	-4 695
<b>Utgående anskaffningsvärdet</b>	<b>148 423</b>	<b>52 466</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>148 423</b>	<b>52 466</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som forfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	330 155	180 599
<i>Skulder som forfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>330 155</b>	<b>180 599</b>

Solna den 29 maj 2024

  
Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB  
  
Peter Ekberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SIFAB Fastighets AB  
organisationsnummer 556014-5251

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SIFAB Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SIFAB Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 SIFAB 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 andamålsenliga 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 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 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 andamålsenliga 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, förfälskning, 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 huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fastslå uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 handlingar 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 handlingarna 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 bristerna 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 för SIFAB Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 SIFAB Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 fortlopande 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 inhamta 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar 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 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg  
Auktoriserad revisor

2024082705824

# PENNEO

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

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

**PETER EKBERG**

Undertecknare

Serienummer: d2170a6bdc2906f [2ad6fd2d8cbbf]

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-05-29 12:33:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad 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>.

Penneo dokumentnyckel: ON3NK 516QJ ILT7A-D7552 EUCOH-15113