

ÅRSREDOVISNING

Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB

559143-9558

Räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023 - 06 - 07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

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

Stockholm 2023 - 06 - 07



Andie Lahdo

Ledamot

Styrelsen och verkställande direktören för Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgästen WAP Rosersberg AB har sagt upp avtalet och hyresdepositionen har använts för att reglera obetalda fordringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 736	1 148	0	0
Resultat efter finansiella poster	588	-931	-155	-1
Soliditet (%)	16,3	14,3	30,6	100,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	7 609 381	-156 471	-771 158	6 731 752
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-771 158	771 158	0
Årets resultat				605 586	605 586
Belopp vid årets utgång	50 000	7 609 381	-927 629	605 586	7 337 338

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-927 629
årets vinst	605 586
	-322 043
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-322 043
	-322 043

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 736 330	1 148 139
Övriga rörelseintäkter		0	3 160
		3 736 330	1 151 299
Rörelsens kostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning		-369 658	-439 046
Övriga externa kostnader		-473 019	-534 937
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 208 923	-608 848
		-2 051 600	-1 582 831
Rörelseresultat		1 684 730	-431 532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 951	54 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 103 138	-554 820
		-1 097 187	-499 949
Resultat efter finansiella poster		587 543	-931 481
Resultat före skatt		587 543	-931 481
Skatt på årets resultat		18 043	160 323
Årets resultat		605 586	-771 158

2023061322306

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

42 491 661

43 239 505

Inventarier, verktyg och installationer

3

2 509 012

2 897 591

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

0

0

45 000 673

46 137 096

Summa anläggningstillgångar

45 000 673

46 137 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

507 232

Övriga fordringar

1 359

115 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 218

274 517

21 577

897 064

Kassa och bank

117 788

172 314

Summa omsättningstillgångar

139 365

1 069 378

SUMMA TILLGÅNGAR

45 140 038

47 206 474

2023061322307

2023061322308

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

7 609 381

7 609 381

7 659 381

7 659 381

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-927 629

-156 471

Årets resultat

605 586

-771 158

-322 043

-927 629

Summa eget kapital

7 337 338

6 731 752

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

1 893 399

1 911 442

Summa avsättningar

1 893 399

1 911 442

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

8

0

34 918 342

Övriga skulder

0

886 777

Summa långfristiga skulder

0

35 805 119

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

34 918 342

1 459 992

Leverantörsskulder

0

501 575

Skulder till koncernföretag

495 000

451 001

Aktuella skatteskulder

21 110

0

Övriga skulder

403 267

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

71 582

345 593

Summa kortfristiga skulder

35 909 301

2 758 161

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 140 038

47 206 474

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	14,29%
Stomme	2%
Grund	2%
Hyresgäst Anpassning	2%
Installationer	2%
Pålning	2%
Yttertak	5%
Platta	2%
Fasad	2,5%
Inre ytskikt	4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker

enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 932 283	5 876 354
Inköp		19 964 849
Omklassificeringar		8 091 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 932 283	33 932 283
Ingående avskrivningar	-373 924	
Årets avskrivningar	-747 844	-373 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 121 768	-373 924
Ingående uppskrivningar	9 681 146	9 681 146
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 681 146	9 681 146
Utgående redovisat värde	42 491 661	43 239 505

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 132 515	
Inköp	72 500	3 132 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 205 015	3 132 515

2025061322311

Ingående avskrivningar	-234 924	
Årets avskrivningar	-461 079	-234 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-696 003	-234 924
Utgående redovisat värde	2 509 012	2 897 591

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 091 080
Omklassificeringar	0	-8 091 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 609 381	7 609 381
Belopp vid årets utgång	7 609 381	7 609 381

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 911 442	2 071 765
Årets förändring	-18 043	-160 323
Belopp vid årets utgång	1 893 399	1 911 442

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	886 777
	0	886 777

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	4,4	0	36 378 334
		0	36 378 334

Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB
Org.nr 559143-9558

8 (8)

Kortfristig del av långfristig skuld

0

1 459 992

Bolaget har fått nya ägare från och med 4 januari 2023 och i samband med detta så har alla lån lösts med banken. Därav redovisas samtliga lån som kortfristiga i årsredovisningen

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 500 000	36 500 000
	36 500 000	36 500 000

Andie Lahdo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor

2023061322312

PENNEO

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

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

2023061322313

Andie Lahdo

VD/styrelseledamot

Serienummer: 19740704xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2023-06-07 13:34:58 UTC



MARCUS JÖNSSON VALLAS

Revisor

Serienummer: 19900522xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-06-07 13:35:58 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 4Y10M-40Z8V-2S6T0-U7NVI-ZBEK6-SPYPA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i
Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB
Org.nr. 559143-9558

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sigtuna Vallstanäs projekt 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2023-

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor

- Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:
- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
 - Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

PENNEO

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

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

MARCUS JÖNSSON VALLAS

Revisor

Serienummer: 19900522xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-06-07 13:35:58 UTC



2025061322315

Penneo dokumentnyckel: 23QC8-6XUT4-LAAUM-DB260-ZTHAP-120CC

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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