

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 13 AB**  
559270-5817

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter 13 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 / 4 2024. Årstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 / 4 2024

  
Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 13 AB, 559270-5817, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100 % av Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB, org.nr. 559138-3681, 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 Verkstaden 18 i Huddinge kommun, Stockholms län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021*
Nettoomsättning	1 560 930	1 520 515	1 790 284
Resultat efter finansiella poster	-1 061 181	-634 239	-1 028 739
Soliditet, %	1	0	0

\*2020-09-09--2021-12-31

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 000		-9 267
Aktieägartillskott, erhållna			1 820 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-1 658 513
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>		<b>152 220</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 152 220 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	1 810 733
Årets resultat	-1 658 513
Totalt	152 220
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	152 220
Summa	152 220

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 560 930	1 520 515
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 560 930</b>	<b>1 520 515</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-524 791	-480 949
Övriga externa kostnader		-256 895	-256 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-189 172	-186 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-970 858</b>	<b>-924 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>590 072</b>	<b>596 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	221 744	19 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 872 997	-1 249 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 651 253</b>	<b>-1 230 305</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 061 181</b>	<b>-634 239</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-598 838	-360 141
Förändring av periodiseringsfonder		-	-42 401
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-598 838</b>	<b>-402 542</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 660 019</b>	<b>-1 036 781</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		1 506	-26 203
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 658 513</b>	<b>-1 062 984</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 592 229	28 779 001
Inventarier, verktyg och installationer	5	21 600	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 613 829	28 779 001
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 613 829	28 779 001
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		138 181	-
Övriga fordringar		25 346	2 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 947	65 856
Summa kortfristiga fordringar		308 474	68 723
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		521 066	288 000
Summa kassa och bank		521 066	288 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		829 540	356 723
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29 443 369	29 135 724

2024050605567

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 810 733	1 053 717
Årets resultat		-1 658 513	-1 062 984
Summa fritt eget kapital		152 220	-9 267
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 220</b>	<b>15 733</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	6	130 500	130 500
Summa obeskattade reserver		130 500	130 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 456 000	-
Skulder till koncernföretag	7	12 050 000	12 050 000
Summa långfristiga skulder		27 506 000	12 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		504 000	16 464 000
Leverantörsskulder		43 794	42 751
Skulder till koncernföretag		364 130	127 306
Skatteskulder		-	80 648
Övriga skulder		57 490	44 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 235	180 500
Summa kortfristiga skulder		1 629 649	16 939 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 443 369</b>	<b>29 135 724</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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25
-Hyresgästpassningar	3-5
-Inventarier	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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	221 744	19 584
<b>Summa</b>	<b>221 744</b>	<b>19 584</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-873 624	-873 624
Räntekostnader, övriga	-826 925	-360 006
Övriga finansiella kostnader	-172 448	-16 259
<b>Summa</b>	<b>-1 872 997</b>	<b>-1 249 889</b>

2024050605570

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 174 684	29 174 684
Vid årets slut	29 174 684	29 174 684
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-395 683	-208 911
-Årets avskrivning	-186 772	-186 772
Vid årets slut	-582 455	-395 683
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 592 229</b>	<b>28 779 001</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	24 505 355	24 505 355
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 505 355</b>	<b>24 505 355</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	24 000	-
Vid årets slut	24 000	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 400	-
Vid årets slut	-2 400	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 600</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
-Avsatt vid beskattningsår 2021	88 099	88 099
-Avsatt vid beskattningsår 2022	42 401	42 401
	<b>130 500</b>	<b>130 500</b>

#### Not 7 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	12 050 000	12 050 000
	<b>12 050 000</b>	<b>12 050 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 9 Koncernuppgifter

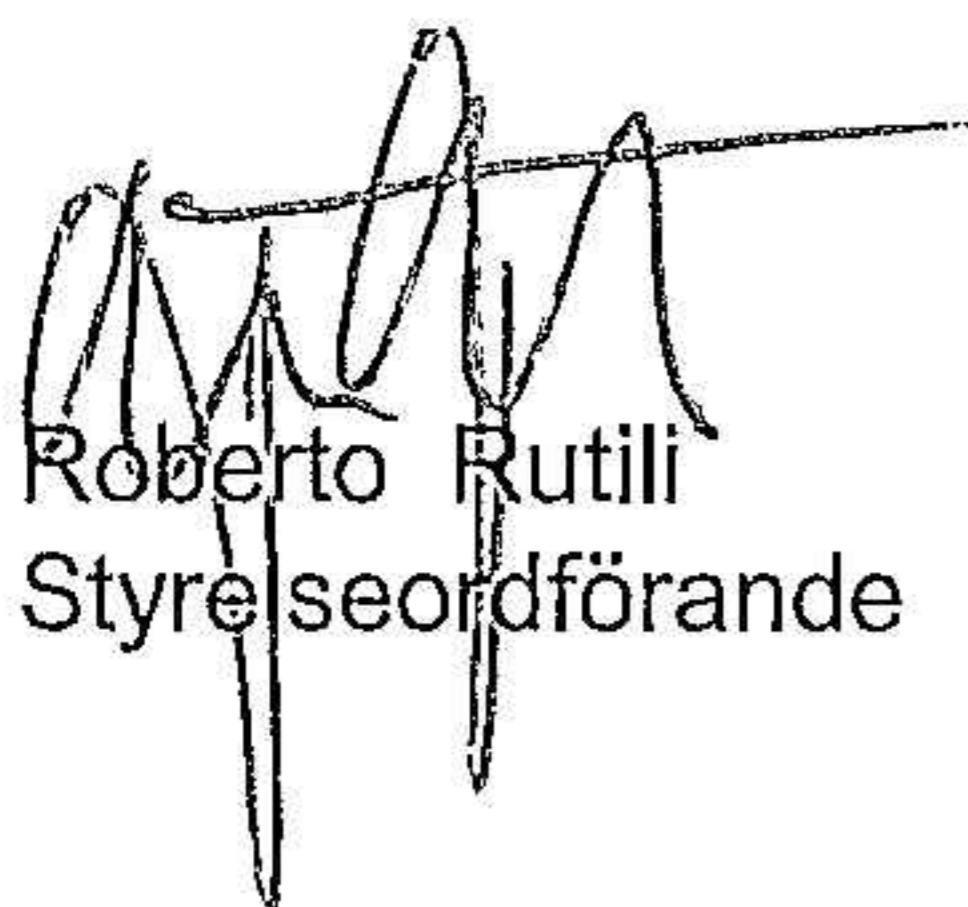
Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr. 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

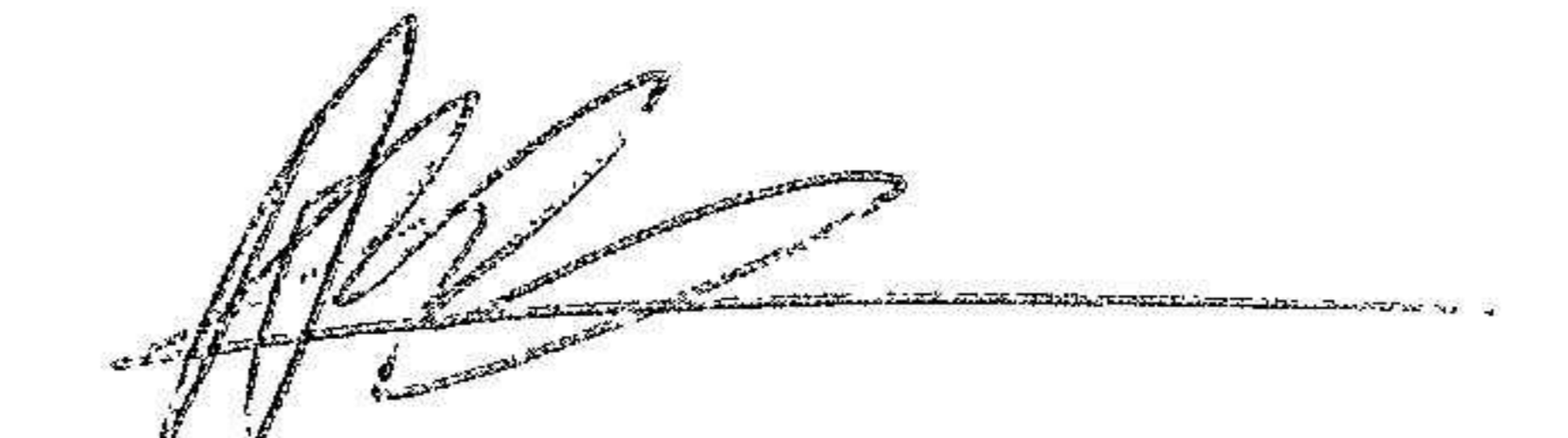
## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

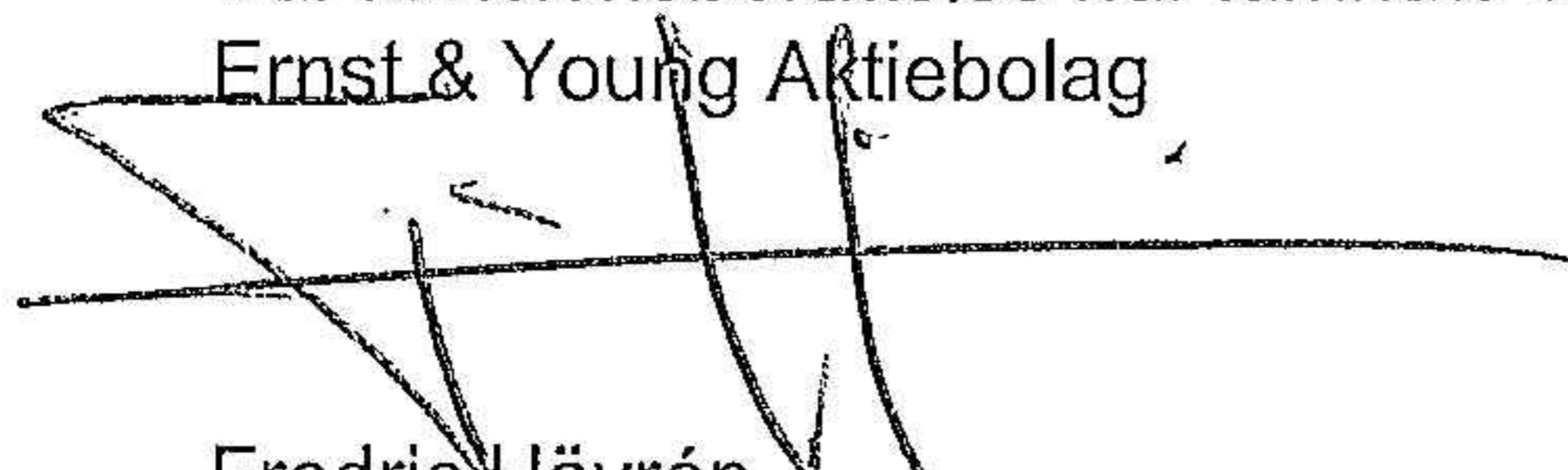
## Underskrifter

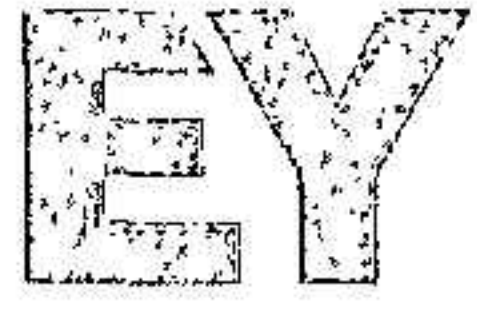
Stockholm den 29 / 4 2024

  
Roberto Rutili  
Styrelseordförande

  
Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2024  
Ernst & Young Aktieföretag

  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050605572

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalens Fastigheter 13 AB, org.nr 559270-5817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalens Fastigheter 13 AB för år 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 Sjödalens Fastigheter 13 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 Sjödalens Fastigheter 13 AB enligt god revisionssed 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 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 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 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 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

2024050605573

## 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 Sjödalens Fastigheter 13 AB för år 2023-01-01- 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Sjödalens Fastigheter 13 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 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 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.

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 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 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor