

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 9 AB**  
559123-1328

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 9 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 9 AB, 559123-1328, 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 fastigheterna Hantverket 10 och Hantverket 13 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	2 852 224	2 798 134	2 654 285	2 596 093
Resultat efter finansiella poster	-2 121 273	-2 053 926	-1 334 278	-1 435 402
Soliditet, %	3	2	1	1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		140 485
Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			4 500 000
Årets resultat			-4 182 584
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>457 901</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 457 901 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	4 640 485
Årets resultat	-4 182 584
Totalt	457 901
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	457 901
Summa	457 901

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 852 224	2 798 134
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 852 224</b>	<b>2 798 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-160 162	-295 900
Övriga externa kostnader		-463 327	-421 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 396	-174 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 885</b>	<b>-892 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 054 339</b>	<b>1 906 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	660 059	407 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 835 671	-4 367 554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 175 612</b>	<b>-3 959 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 121 273</b>	<b>-2 053 926</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	1 640 174
Lämnade koncernbidrag		-2 061 311	-
Förändring av periodiseringsfonder		-	-1 051 381
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 061 311</b>	<b>588 793</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 182 584</b>	<b>-1 465 133</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-650 146
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 182 584</b>	<b>-2 115 279</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 366 537	65 540 933
Summa materiella anläggningstillgångar		65 366 537	65 540 933
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 366 537	65 540 933
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 482 763	3 361 474
Övriga fordringar		460	1 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 599	227 572
Summa kortfristiga fordringar		3 600 822	3 590 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		947 347	585 000
Summa kassa och bank		947 347	585 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 548 169	4 175 249
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		69 914 706	69 716 182

ank=20250430;2025050200579

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></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		4 640 485	2 255 764
Årets resultat		-4 182 584	-2 115 279
Summa fritt eget kapital		457 901	140 485
<b>Summa eget kapital</b>		<b>507 901</b>	<b>190 485</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	5	1 691 816	1 691 816
Summa obeskattade reserver		1 691 816	1 691 816
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	29 850 000
Skulder till koncernföretag	6	35 820 000	35 820 000
Summa långfristiga skulder		35 820 000	65 670 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 850 000	-
Leverantörsskulder		-	82 927
Skulder till koncernföretag		915 574	791 486
Skatteskulder		259 477	494 037
Övriga skulder		99 122	128 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 816	667 389
Summa kortfristiga skulder		31 894 989	2 163 881
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 914 706</b>	<b>69 716 182</b>

ank=20250430:2025050200580

## 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	25

#### **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	660 059	407 575
<b>Summa</b>	<b>660 059</b>	<b>407 575</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	-2 507 400	-2 507 400
Räntekostnader, övriga	-1 654 396	-1 568 941
Övrigt finansiella kostnader	-673 875	-291 213
<b>Summa</b>	<b>-4 835 671</b>	<b>-4 367 554</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 653 400	66 653 400
Vid årets slut	66 653 400	66 653 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 112 467	-938 071
-Årets avskrivning	-174 396	-174 396
Vid årets slut	-1 286 863	-1 112 467
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 366 537</b>	<b>65 540 933</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	62 293 426	62 293 426
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 293 426</b>	<b>62 293 426</b>

## Not 5 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
-Avsatt vid beskattningsår 2019	62 656	62 656
-Avsatt vid beskattningsår 2020	255 667	255 667
-Avsatt vid beskattningsår 2022	322 112	322 112
-Avsatt vid beskattningsår 2023	1 051 381	1 051 381
	<b>1 691 816</b>	<b>1 691 816</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	35 820 000	35 820 000
	<b>35 820 000</b>	<b>35 820 000</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	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

### Not 8 Koncernuppgifter

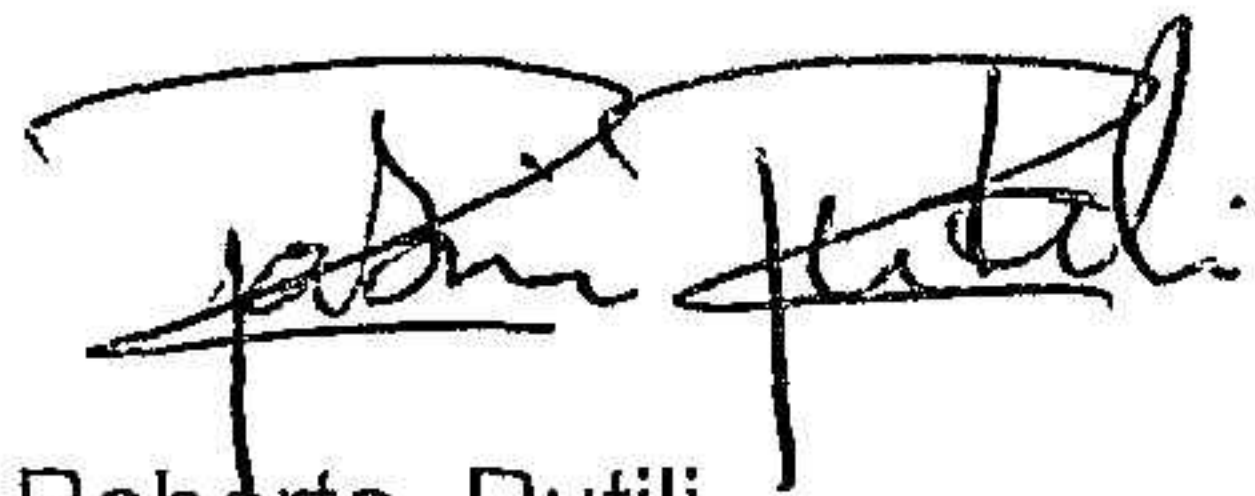
Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr. 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Stockholm den 16/4 2025

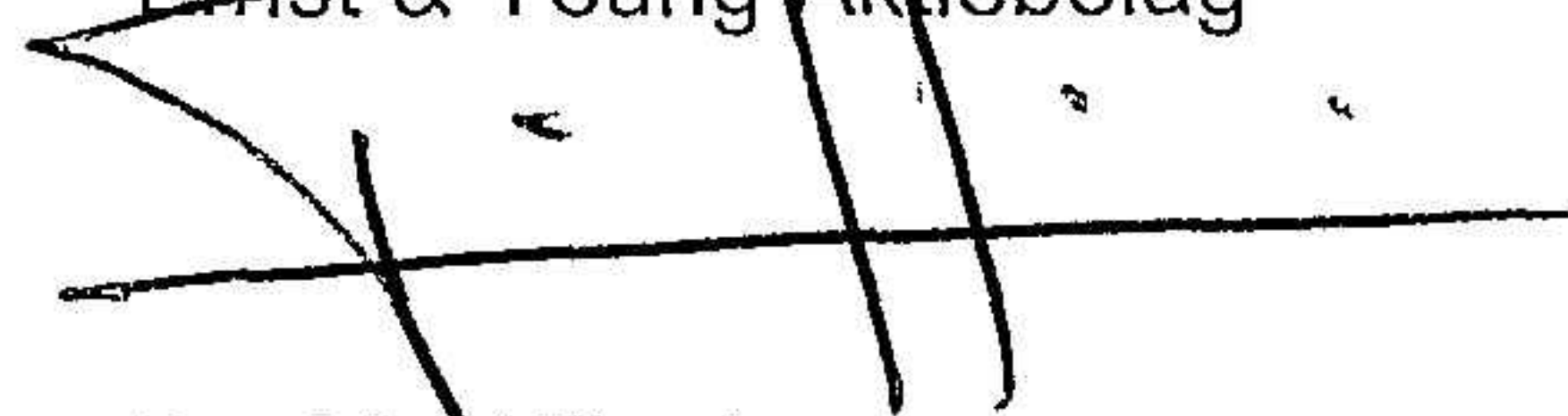


Roberto Rutili  
Styrelseordförande

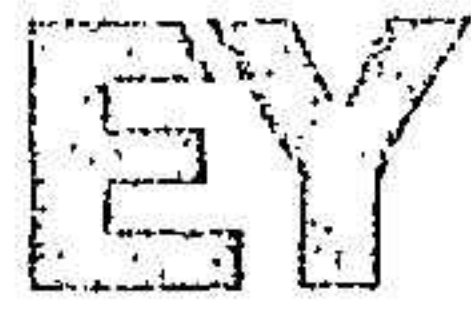


Andreas Rutili  
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20250430;2025050200584

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter 9 AB, org.nr 559123-1328

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter 9 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 9 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 9 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 Sjödalen Fastigheter 9 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalen Fastigheter 9 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 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250430:2025050200585