

# Årsredovisning

## Mästerbo Fastighets Sigtuna AB

Organisationsnummer: 559178-8350  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

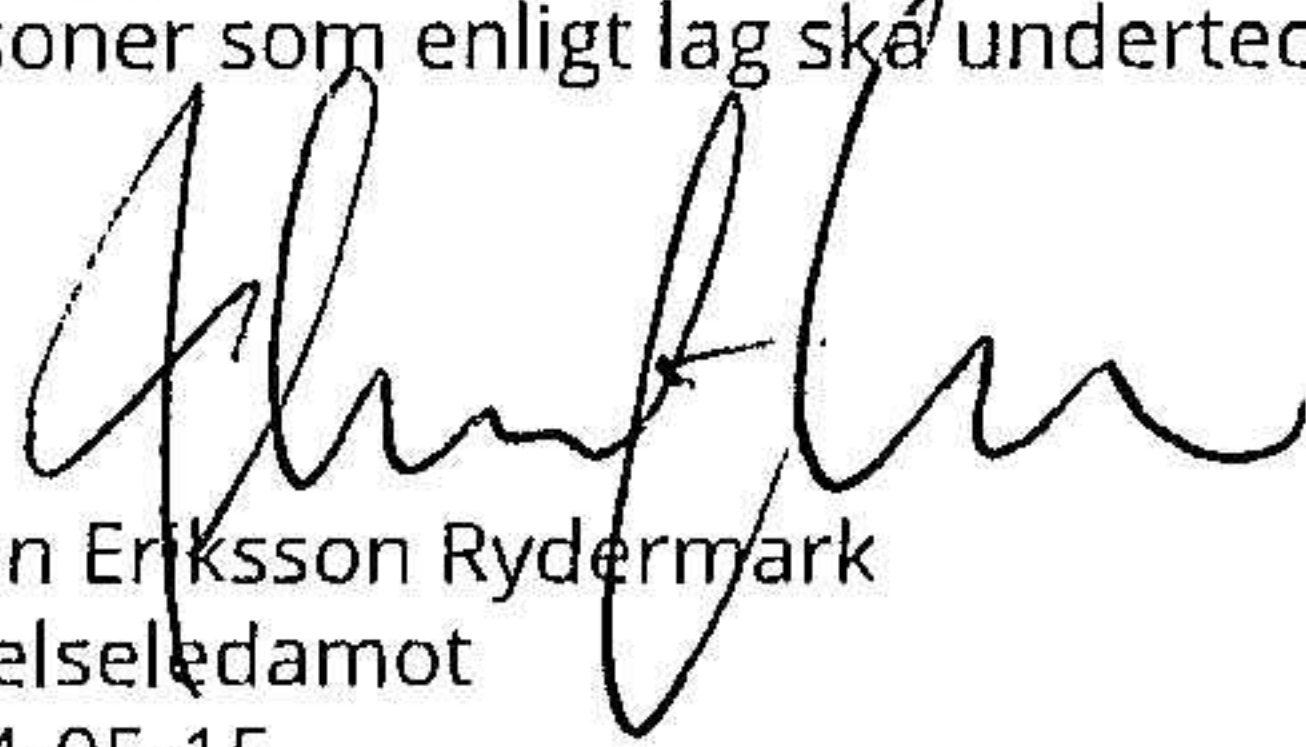
Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma .

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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

  
Johan Eriksson Rydermark  
Styrelseledamot  
2024-05-15

# Årsredovisning

## Mästerbo Fastighets Sigtuna AB

Organisationsnummer: 559178-8350  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget äger fastigheterna Orienteraren 1, Pomologen 1 och Solstrålen 1.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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

Bolaget ägs till 100 % av Mästerbo Fastighets MidCo AB, org nr 559237-7989.

##### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	23 689	16 546	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 103	3 575	-4 980	-757
Balansomslutning (tkr)	510 569	513 055	379 462	105 161
Soliditet (%)	0,7	0,4	1,2	0,1

Omsättningen har ökat kraftigt vilket beror på att fastigheten färdigställdes under 2022 och inflyttning har skett därefter.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

2024051712040

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>3 680</b>	<b>-3 322</b>	<b>408</b>
Balanseras i ny räkning		-3 322	3 322	0
Erhållna aktieägartillskott		11 655		11 655
Årets resultat			-12 014	-12 014
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>12 013</b>	<b>-12 014</b>	<b>49</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	12 012 709
Årets resultat	-12 012 616
<b>Summa</b>	<b>93</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	93
<b>Summa</b>	<b>93</b>



2024051712041

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2	2023-12-31	2022-12-31
	3		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		23 689	16 546
Övriga rörelseintäkter		462	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>24 151</b>	<b>16 546</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-7 769	-4 868
Övriga externa kostnader		-2 110	-2 513
Personalkostnader	4	0	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 879</b>	<b>-7 381</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 272</b>	<b>9 165</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 524	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-23 899	-5 590
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-22 375</b>	<b>-5 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 103</b>	<b>3 575</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-3 825
Förändring av periodiseringsfonder		-2 417	-936
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 417</b>	<b>-4 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 520</b>	<b>-1 186</b>
Skatt på årets resultat		-1 494	-578
Övriga skatter		0	-1 558
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 014</b>	<b>-3 322</b>



2024051712042

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 244	41 244
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	398 348	398 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>439 592</b>	<b>439 491</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 408	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 408</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>441 000</b>	<b>439 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		322	503
Fordringar hos koncernföretag		64 052	4 108
Övriga fordringar		149	1 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 516	2 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 039</b>	<b>7 724</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 530	65 840
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 530</b>	<b>65 840</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>69 569</b>	<b>73 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>510 569</b>	<b>513 055</b>



2024051712043

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 013	3 680
Årets resultat		-12 014	-3 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1</b>	<b>358</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49</b>	<b>408</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 192	1 775
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 192</b>	<b>1 775</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för övriga skatter		1 730	1 730
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 730</b>	<b>1 730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		349 701	356 856
Skulder till koncernföretag		139 675	139 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>489 376</b>	<b>496 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 577	0
Leverantörsskulder		825	326
Skulder till koncernföretag		4 604	6 634
Aktuella skatteskulder		3 908	2 087
Övriga skulder		92	197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 216	3 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 222</b>	<b>12 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	11	<b>510 569</b>	<b>513 055</b>



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

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.

#### *Hysesintäkter*

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. Kostnader för att ackvirera hyresgäster redovisas på motsvarande sätt.

#### *Offentliga bidrag*

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Låneutgifter*

De låneutgifter som avser kapital som lånats för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

#### *Skatter*

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### *Leasing*

Bolaget som leasegivare:

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing, vilket innebär att de intäktsförs linjärt över leaseperioden.

Bolaget som leasetagare:

Samtliga avtal redovisas som operationella, vilket innebär att leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med uppförande eller förvärv av byggnad bedöms om byggnaden väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall redovisas en avsättning successivt över byggnadens livslängd.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Utrangeringar redovisas om Övrig rörelsekostnad.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnaderna är per 2023-12-31 under uppförande och inga avskrivningar har ännu bokförts.

### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en materiell anläggningstillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas den materiella anläggningstillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som den materiella anläggningstillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar redovisas bland rörelsens kostnader.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

*Finansiella instrument*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR2012:1.

*Redovisning i och borttagning från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentetsavtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar:

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

**Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

**Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning**

Bolaget är helägt dotterbolag till Mästerbo Fastighets MidCo AB, org nr 559237-7989 med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas ej. Moderbolag i den högsta koncernen är CBRE Europe Value Partners 2 Holding SCA, Luxemburg.

**Not 4. Personal**

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantal anställda	0	0

Bolaget har ingen anställd personal. Bolagets administration och förvaltning sköts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

**Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	1 524	0
<b>Summa</b>	<b>1 524</b>	<b>0</b>



2024051712047

**Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 794	-2 771
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-21 105	-2 819
<b>Summa</b>	<b>-23 899</b>	<b>-5 590</b>

**Not 7. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 244	41 244
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>41 244</b>	<b>41 244</b>

**Redovisat värde** **41 244** **41 244**

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	398 247	325 692
Nedlagda utgifter	101	72 555
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>398 348</b>	<b>398 247</b>

**Redovisat värde** **398 348** **398 247**

**Not 9. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	11 614
Omklassificeringar	0	-11 614
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Redovisat värde** **0** **0**

**Not 10. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp	1 408	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 408</b>	<b>0</b>

**Redovisat värde** **1 408** **0**



**Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för andra</i>		
Fastighetsinteckningar	357 750	357 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>357 750</b>	<b>357 750</b>

Inga eventalförpliktelser föreligger.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Jenny Tuleby  
Styrelseordförande

Johan Eriksson Rydermark  
Ledamot

Henrik Skoog  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557516705068

## Document

Årsredovisning 2023 Mästerbo Fastighets Sigtuna AB  
Main document  
11 pages  
Initiated on 2024-05-03 10:33:37 CEST (+0200) by Cecilia  
Österberg Adali (CÖA)  
Finalised on 2024-05-06 19:02:50 CEST (+0200)

## Initiator

Cecilia Österberg Adali (CÖA)  
Estea AB  
cecilia.osterberg-adali@estea.se

## Signatories

Johan Eriksson Rydermark (JER)  
Mästerbo Fastighets Sigtuna AB  
ID number 19750607-5592  
johan.eriksson@estea.se



The name returned by Swedish BankID was "Lars Johan Eriksson Rydermark"  
Signed 2024-05-06 10:23:31 CEST (+0200)

Henrik Skoog (HS)  
Mästerbo Fastighets Sigtuna AB  
ID number 19790417-2538  
henrik.skoog@cbreim.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK SKOOG"  
Signed 2024-05-03 13:46:24 CEST (+0200)

Jenny Tuleby (JT)  
Mästerbo Fastighets Sigtuna AB  
ID number 19840101-0247  
jenny.tuleby@cbreim.com



The name returned by Swedish BankID was "JENNY TULEBY"  
Signed 2024-05-03 12:39:52 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)  
Ernst & Young AB  
ID number 19750603-1439  
oskar.wall@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Oskar Wall"  
Signed 2024-05-06 19:02:50 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557516705068

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mästerbo Fastighets Sigtuna AB, org.nr 559178-8350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mästerbo Fastighets Sigtuna 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 Mästerbo Fastighets Sigtuna 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mästerbo Fastighets Sigtuna 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 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 styrelsen 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 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.



2024051712052

## 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 Mästerbo Fastighets Sigtuna AB för år 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mästerbo Fastighets Sigtuna 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# 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."

**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 17:11:12 UTC



2024051712053

Penneo dokumentnyckel: TUMG6-VEAC6-CM8VL-MMXF4-WTGD5-57DG0

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 tidsstamplat 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>