

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Sjödalen Fastigheter 9 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24/4 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24/4 2023



Roberto Ruffi  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 9 AB, 559123-1328, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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, Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 654 285	2 596 093	2 509 779	2 240 555
Resultat efter finansiella poster	-1 334 278	-1 435 402	-1 798 823	-1 916 636
Soliditet, %	1	1	1	0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		110 945
Aktieägartillskott, erhållna			2 000 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-1 855 181
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>255 764</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 255 764 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 110 945
årets resultat	-1 855 181
<b>Totalt</b>	<b>255 764</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	255 764
<b>Summa</b>	<b>255 764</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 654 285	2 596 093
Övriga rörelseintäkter		-	2 695
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 654 285</b>	<b>2 598 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-183 339	-185 438
Övriga externa kostnader		-420 146	-415 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 396	-174 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-777 881</b>	<b>-775 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 876 404</b>	<b>1 823 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	35 569	362
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 246 251	-3 259 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 210 682</b>	<b>-3 258 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 334 278</b>	<b>-1 435 402</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-1 785 026
Förändring av periodiseringsfonder		-322 112	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-322 112</b>	<b>-1 785 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 656 390</b>	<b>-3 220 428</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-198 791	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 855 181</b>	<b>-3 220 428</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 715 329	65 889 725
Summa materiella anläggningstillgångar		65 715 329	65 889 725
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 715 329	65 889 725
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 369
Fordringar hos koncernföretag		2 092 600	2 600 000
Övriga fordringar		865	8 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 919	29 810
Summa kortfristiga fordringar		2 125 384	2 641 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		826 877	375 041
Summa kassa och bank		826 877	375 041
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 952 261	3 016 450
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		68 667 590	68 906 175

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		2 110 945	3 331 373
Årets resultat		-1 855 181	-3 220 428
Summa fritt eget kapital		255 764	110 945
<b>Summa eget kapital</b>		<b>305 764</b>	<b>160 945</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	5	640 435	318 323
Summa obeskattade reserver		640 435	318 323
<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		65 670 000	35 820 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		-	29 850 000
Leverantörsskulder		-	9 964
Skulder till koncernföretag		1 303 578	1 885 806
Skatteskulder		119 168	336 218
Övriga skulder		149 409	133 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 236	391 134
Summa kortfristiga skulder		2 051 391	32 606 907
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 667 590</b>	<b>68 906 175</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.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	35 569	362
<b>Summa</b>	<b>35 569</b>	<b>362</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 507 400	-2 507 400
Räntekostnader, övriga	-732 260	-724 235
Övriga finansiella kostnader	-6 591	-27 654
<b>Summa</b>	<b>-3 246 251</b>	<b>-3 259 289</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 653 400	66 653 400
	<u>66 653 400</u>	<u>66 653 400</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-763 675	-589 279
-Årets avskrivning enligt plan	-174 396	-174 396
	<u>-938 071</u>	<u>-763 675</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 715 329</b>	<b>65 889 725</b>
Varav mark		
-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 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt periodiseringsfond 2019	62 656	62 656
-Avsatt periodiseringsfond 2020	255 667	255 667
-Avsatt periodiseringsfond 2022	322 112	-
<b>Summa</b>	<b>640 435</b>	<b>318 323</b>

## Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	35 820 000	35 820 000
	<u>35 820 000</u>	<u>35 820 000</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

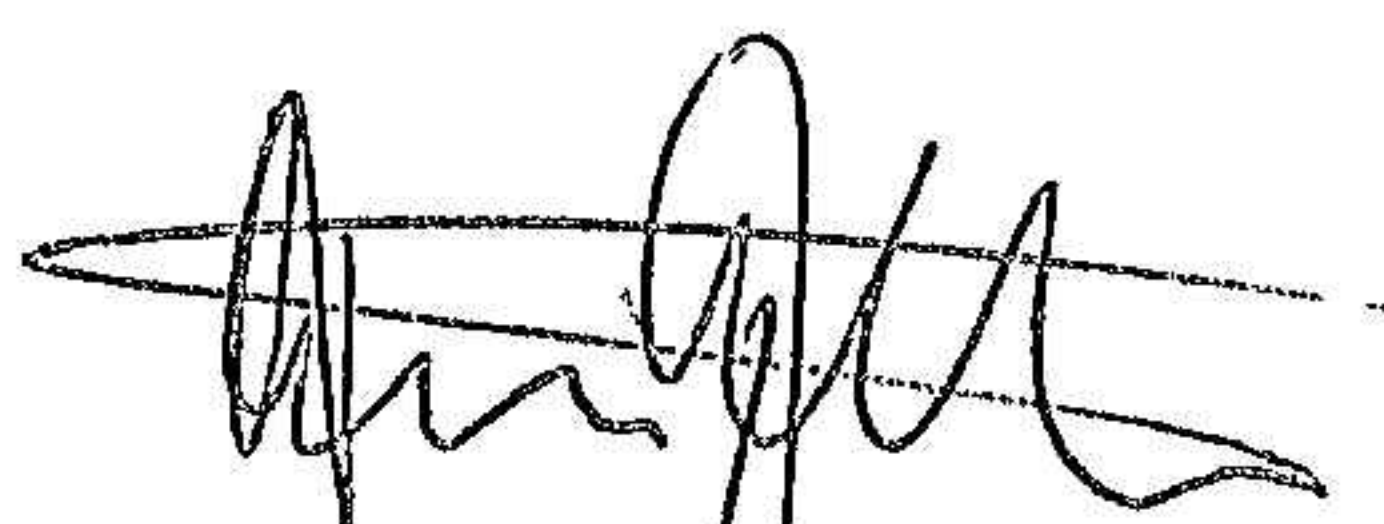
Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

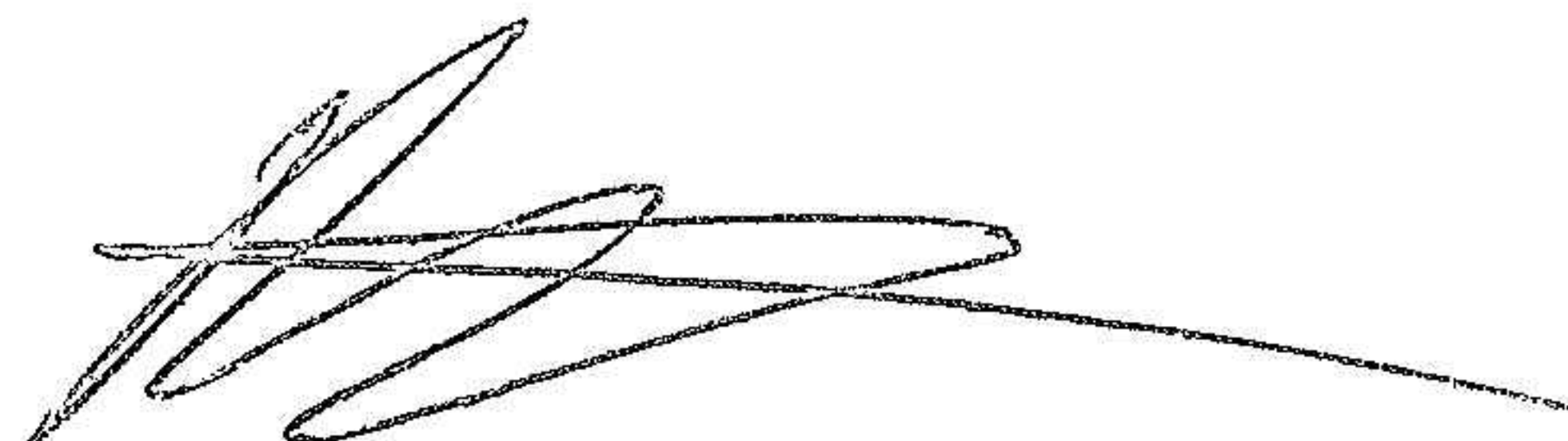
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Stockholm den 24 / 4 2023

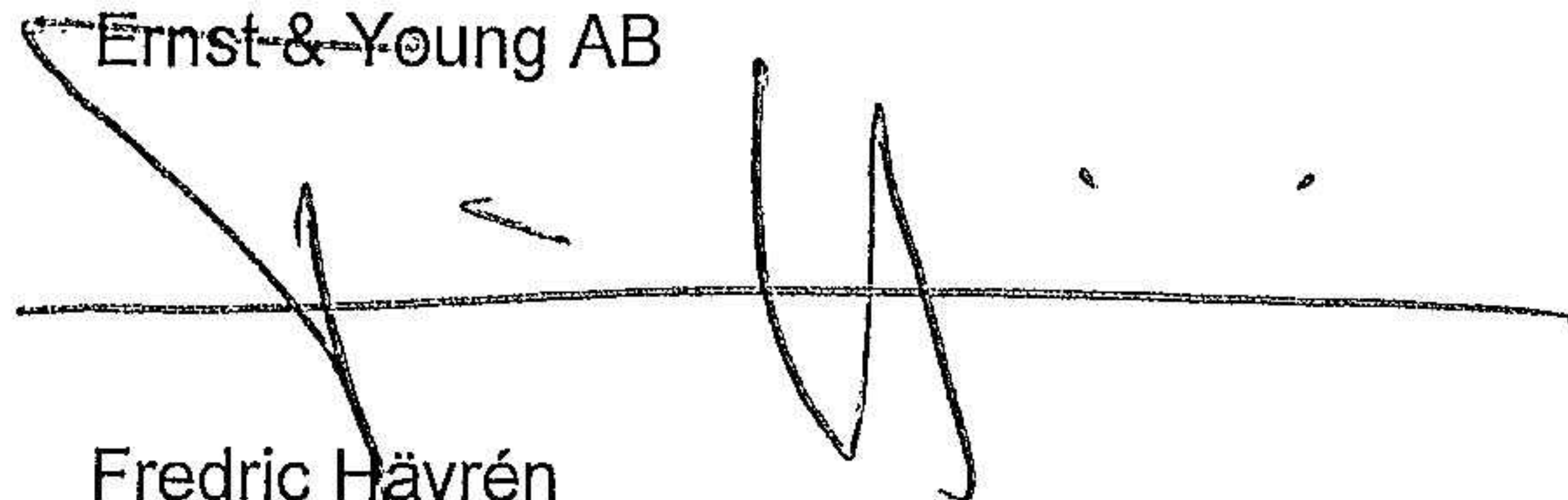


Roberto Rutili  
Styrelseordförande

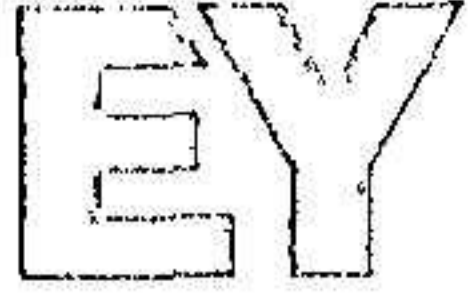


Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjödalen Fastigheter 9 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 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

## 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 9 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor