

# ÅRSREDOVISNING

för

## Sigtunahöjden Fastighets Aktiebolag

Org.nr. 556772-1534

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Sigtnahöjden Fastighets Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sigtuna 2023-06-05



Charlott Giesenfeld Boman

# ÅRSREDOVISNING

för

## Sigtunahöjden Fastighets Aktiebolag

Org.nr. 556772-1534

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Bolaget med säte i Sigtuna, bedriver verksamhet med att äga fastigheter inriktade på hotell, restaurang och konferensverksamhet.

Bolaget ägs av Sigtunahöjden Holding AB, 559101-0888 med säte i Sigtuna.

Den huvudsakliga målsättningen med bolaget är att på ett hållbart sätt tillhandahålla, underhålla och utveckla fastigheten vari Sigtunahöjden Hotell och Konferens AB, org nr 559039-2279, bedriver sin verksamhet.

## Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 200 116	2 624 996	2 629 901	4 197 992	4 202 009
Res. efter finansiella poster	1 026 932	931 483	278 004	1 767 451	1 955 789
Res. efter fin.poster i % av nettooms	24,45	35,48	10,57	42,10	46,54
Balansomslutning	52 964 086	56 420 282	55 203 553	55 473 724	53 999 851
Soliditet (%)	20,34	18,78	18,01	20,74	18,71
Avkastning på eget kapital (%)	9,60	9,06	2,59	16,35	20,50
Avkastning på totalt kapital (%)	3,54	2,86	1,83	4,53	5,00
Kassalikviditet (%)	372,24	255,20	232,20	365,55	385,45

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Året som gick

2022 är året då pandemin äntligen klingade av och efterfrågan på konferenser och möten kom tillbaka med full kraft. Det gav goda möjligheter till att återinvestera i byggnaden med renoveringar och underhåll.

På parkeringen installerades 8 nya ladduttag för elbil. Vi bytte ut ett spabad och påbörjade renoveringen av 10 badrum i december månad. OVK är genomförd och vi har underhållit golv, sten- och träytor samt röjt sly runt hotellbyggnaden.

Under hösten skiftade oro och risker med pandemi till höjda räntor, elpriser, råvarupriser och nya utmaningar pga kriget i Ukraina. Det är även långa leveranstider på reservdelar som kan ställa till det om något går sönder.

Under 2022 återupptogs amortering på lån till banken och hyresinbetalningar från driftsbolaget.

Tack vare god likviditet och ett hållbart ledarskap har företaget tagit sig igenom några utmanade år. Fokus flyttas nu till att se över energiförsörjningen och att jobba för att bli klimatneutrala 2030.

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	7 756 071	302 435	8 058 506
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			302 435	-302 435	0
Årets vinst				173 481	173 481
Belopp vid årets utgång	100 000	0	8 058 506	173 481	8 231 987

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	8 058 506
årets vinst	<u>173 481</u>
	8 231 987

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	<u>5 231 987</u>
	8 231 987

**Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3 000 000,00 kr. vilket motsvarar 3 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023061333306

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 200 116	2 624 996
Övriga rörelseintäkter		0	787 500
		<u>4 200 116</u>	<u>3 412 496</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-904 244	-388 060
Personalkostnader		-200	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 379 273	-1 422 743
		<u>-2 283 717</u>	<u>-1 811 003</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 916 399	1 601 493
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 914	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-911 381	-670 010
		<u>-889 467</u>	<u>-670 010</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 026 932	931 483
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-75 532	-131 000
Förändring av avskrivningar utöver plan		69 539	-285 140
Lämnade koncernbidrag		-800 000	-132 200
		<u>-805 993</u>	<u>-548 340</u>
<b>Resultat före skatt</b>		220 939	383 143
Skatt på årets resultat		-47 458	-80 708
<b>Årets resultat</b>		<u>173 481</u>	<u>302 435</u>

2023061333307

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	28 368 448	28 355 848
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>2 655 117</u>	<u>3 026 018</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 023 565</b>	<b>31 381 866</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	<u>11 415 582</u>	<u>11 415 582</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 415 582</b>	<b>11 415 582</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 439 147</b>	<b>42 797 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		7 810 563	10 947 442
Övriga fordringar		14	605 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>66 973</u>	<u>179 783</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 877 550</b>	<b>11 732 582</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 647 389</u>	<u>1 890 252</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 647 389</b>	<b>1 890 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 524 939</b>	<b>13 622 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 964 086</b>	<b>56 420 282</b>

2023061333308

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

8 058 506

7 756 071

Årets resultat

173 481

302 435

Summa fritt eget kapital

8 231 987

8 058 506

Summa eget kapital

8 331 987

8 158 506

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

836 532

761 000

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

2 243 139

2 312 678

Summa obeskattade reserver

3 079 671

3 073 678

**Långfristiga skulder**

6, 7

Skulder till kreditinstitut

6

38 725 000

39 850 000

Summa långfristiga skulder

38 725 000

39 850 000

**Kortfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

1 500 000

1 500 000

Leverantörsskulder

14 339

224 729

Skulder till koncernföretag

800 000

3 380 597

Aktuell skatteskuld

179 201

0

Övriga skulder

75 603

130 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

258 285

102 718

Summa kortfristiga skulder

2 827 428

5 338 098

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****52 964 086****56 420 282**

2023061333309

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark samt konst som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier 10 %

Byggnader 2,19 %

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	911 381	670 010
	<u>911 381</u>	<u>670 010</u>
Not 3	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	35 897 560	35 897 560
Inköp	775 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 672 826</u>	<u>35 897 560</u>
Ingående avskrivningar	-7 541 712	-6 830 987
Årets avskrivningar	<u>-762 666</u>	<u>-710 725</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 304 378</u>	<u>-7 541 712</u>
Utgående redovisat värde	28 368 448	28 355 848
Redovisat värde byggnader	22 456 016	22 443 416
Redovisat värde mark	<u>5 912 432</u>	<u>5 912 432</u>
	28 368 448	28 355 848

## NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 457 662	8 202 662
Inköp	245 706	255 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 703 368	8 457 662
Ingående avskrivningar	-5 431 644	-4 719 626
Årets avskrivningar	-616 607	-712 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 048 251	-5 431 644
Utgående redovisat värde	2 655 117	3 026 018

Not 5 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 415 582	11 415 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 415 582	11 415 582
Utgående redovisat värde	11 415 582	11 415 582

Not 6 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	6 000 000	6 000 000
Amortering efter 5 år	32 725 000	33 850 000
	38 725 000	39 850 000

Not 7 Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
Företagets lån om 40 225 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	38 725 000	39 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 500 000	1 500 000
Summa	40 225 000	41 350 000

Not 8 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 225 000	43 225 000
Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	44 225 000	44 225 000

2023061333311

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

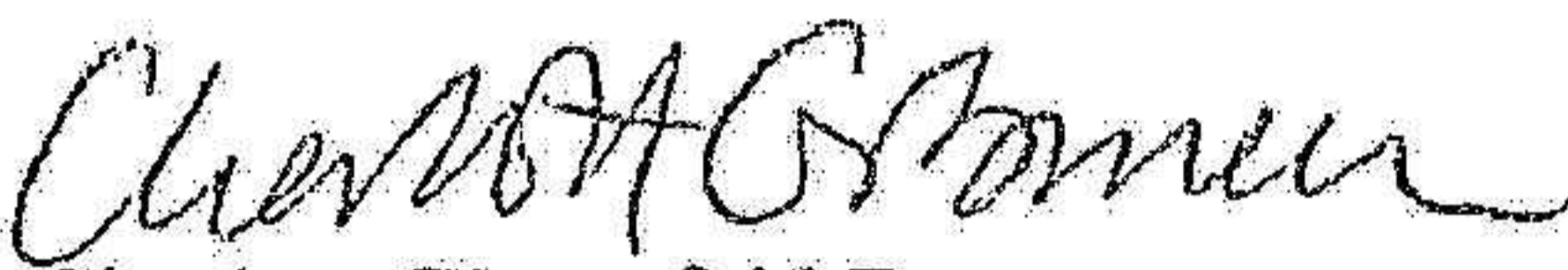
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sigtuna

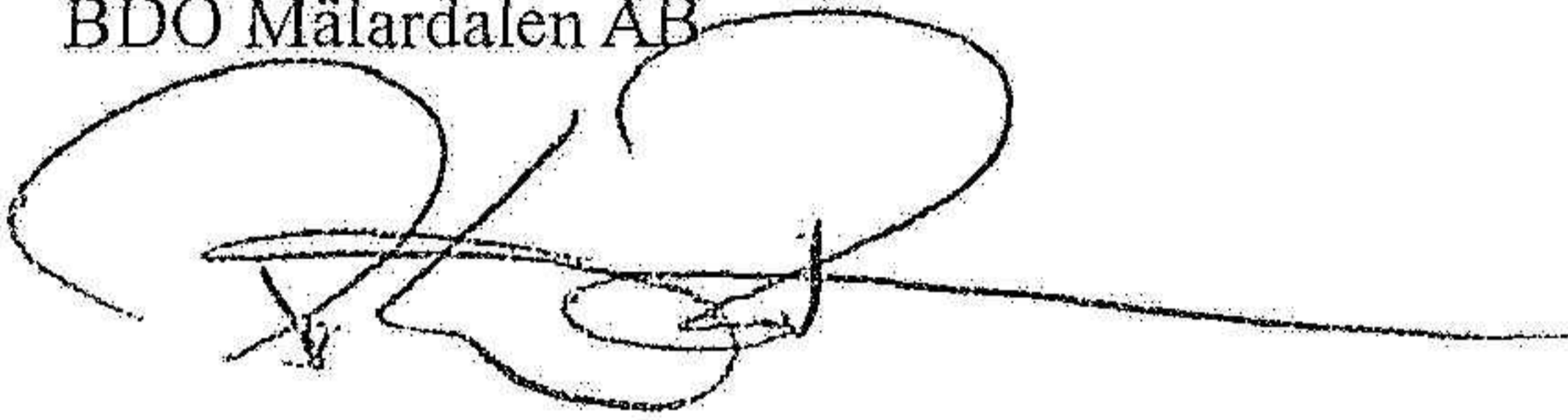
2023-05-31



Charlott Giesenfeld Boman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.

BDO Mälardalen AB



Rikard Rönnblom  
Godkänd revisor

2023061333312

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sigtunahöjden Fastighets AB  
Org.nr. 556772-1534

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigtunahöjden Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigtunahöjden Fastighets 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Sigtunahöjden Fastighets 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sigtunahöjden Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Sigtunahöjden Fastighets 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 31 maj 2023

BDO Mälardalen AB



Rikard Rönnblom

Godkänd revisor