

2023050214775

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 7 AB**  
556935-8004

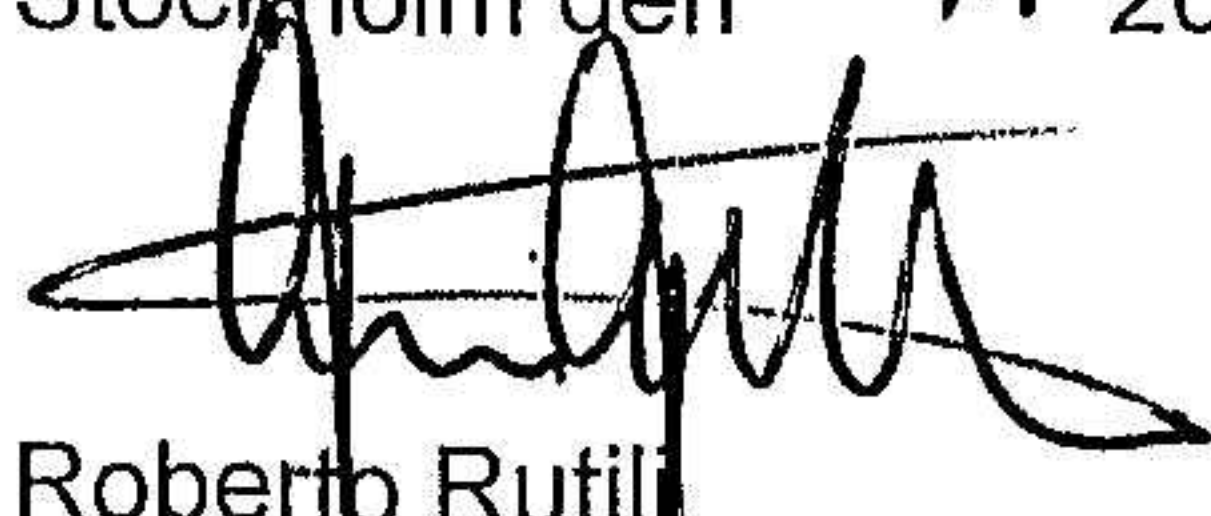
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseordförande i Sjödalen Fastigheter 7 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den <sup>24/4</sup> 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 <sup>24/4</sup> 2023

  
Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 7 AB, 556935-8004, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Sjödalen Fastigheter Holding 2 AB org.nr. 559084-1812, 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 24 i Huddinge, Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 957 199	2 881 040	3 374 845	3 466 573
Resultat efter finansiella poster	-1 749 751	-1 778 949	-1 221 572	-1 315 848
Soliditet, %	1	1	1	0

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	8 929 100	-8 895 293
Aktieägartillskott, erhållna			2 000 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar		-353 752	353 752
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-2 027 431
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>8 575 348</b>	<b>-8 568 972</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -8 568 972 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-6 541 541
årets resultat	-2 027 431
Totalt	-8 568 972
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-8 568 972
Summa	-8 568 972

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 957 199	2 881 040
Övriga rörelseintäkter		-7 935	784
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 949 264</b>	<b>2 881 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 045 279	-1 036 024
Övriga externa kostnader		-453 178	-422 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-713 532	-713 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 211 989</b>	<b>-2 171 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>737 275</b>	<b>710 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	36 241	5 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 523 267	-2 494 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 487 026</b>	<b>-2 489 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 749 751</b>	<b>-1 778 949</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-	-1 121 783
Förändring av periodiseringsfonder		-171 145	30 266
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-171 145</b>	<b>-1 091 517</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 920 896</b>	<b>-2 870 466</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-106 535	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 027 431</b>	<b>-2 870 466</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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4,5	52 611 595	53 325 127
Inventarier, verktyg och installationer		30 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 641 595	53 325 127
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 641 595</b>	<b>53 325 127</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		44 690	-
Fordringar hos koncernföretag		1 540 862	1 500 000
Övriga fordringar		335 896	159 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 306	224 083
Summa kortfristiga fordringar		2 060 754	1 883 641
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		628 454	1 067 577
Summa kassa och bank		628 454	1 067 577
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 689 208</b>	<b>2 951 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 330 803</b>	<b>56 276 345</b>

2023050214778

## 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
Uppskrivningsfond		8 575 348	8 929 100
Summa bundet eget kapital		8 625 348	8 979 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 541 541	-6 024 827
Årets resultat		-2 027 431	-2 870 466
Summa fritt eget kapital		-8 568 972	-8 895 293
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 376</b>	<b>83 807</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>	<b>6</b>		
Periodiseringsfonder		574 735	403 590
Summa obeskattade reserver		574 735	403 590
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 535 000	30 195 000
Skulder till koncernföretag	7	22 580 000	22 580 000
Övriga skulder		-	100 000
Summa långfristiga skulder		52 115 000	52 875 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		660 000	660 000
Leverantörsskulder		111 579	99 937
Skulder till koncernföretag		855 274	1 208 810
Övriga skulder		94 178	180 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		863 661	765 168
Summa kortfristiga skulder		2 584 692	2 913 948
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 330 803</b>	<b>56 276 345</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:

<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*

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	36 241	5 590
<b>Summa</b>	<b>36 241</b>	<b>5 590</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Räntekostnader, koncernföretag	-1 806 400	-1 806 400
Räntekostnader, övriga	-710 137	-674 986
Övriga finansiella kostnader	-6 730	-13 278
<b>Summa</b>	<b>-2 523 267</b>	<b>-2 494 664</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 210 522	47 210 522
Vid årets slut	47 210 522	47 210 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 814 495	-2 454 716
-Årets avskrivning	-359 780	-359 780
Vid årets slut	-3 174 275	-2 814 496
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	8 929 100	9 282 853
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-353 752	-353 752
Vid årets slut	8 575 348	8 929 101
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 611 595</b>	<b>53 325 127</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	38 216 127	38 216 127
Akkumulerade uppskrivningar	2 681 269	2 681 269
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 897 396</b>	<b>40 897 396</b>

## Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	8 929 100	9 282 853
Belopp som tagits i anspråk under året	-353 752	-353 753
Redovisat värde vid årets slut	8 575 348	8 929 100
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	44 066 247	44 396 028
<b>Vid årets slut</b>	<b>52 641 595</b>	<b>53 325 128</b>

## Not 6 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt periodiseringsfond 2020	403 590	403 590
-Avsatt periodiseringsfond 2022	171 145	-
<b>Summa</b>	<b>574 735</b>	<b>403 590</b>

## Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	22 580 000	22 580 000
	<b>22 580 000</b>	<b>22 580 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>

**Eventualförpliktelser** 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

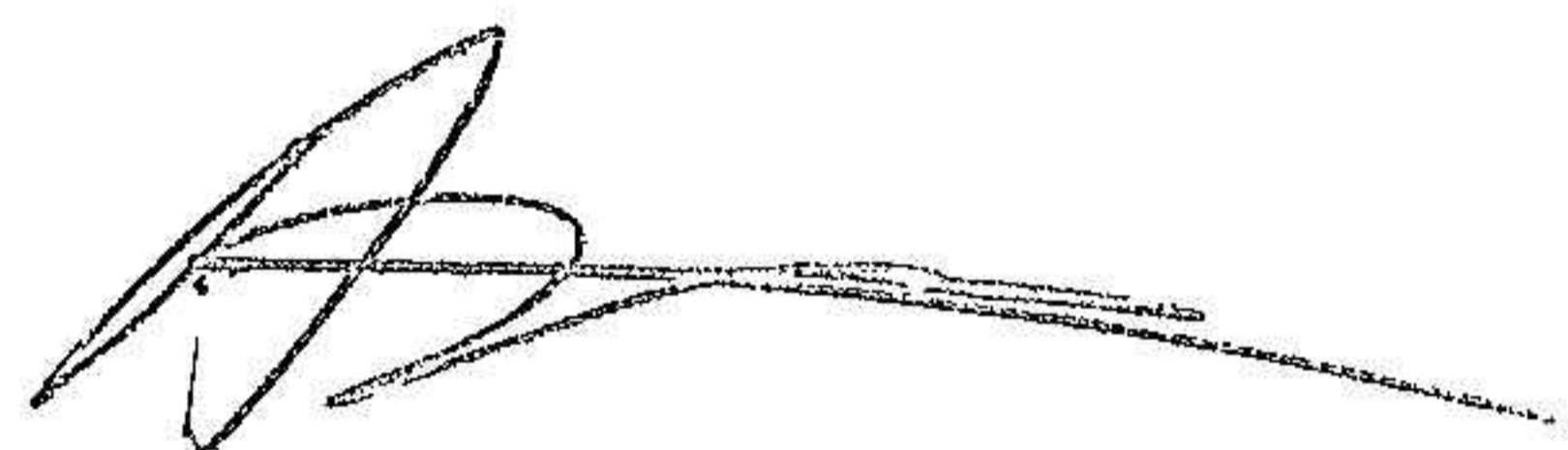
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den 24/4 2023



Roberto Rutili  
Styrelseordförande

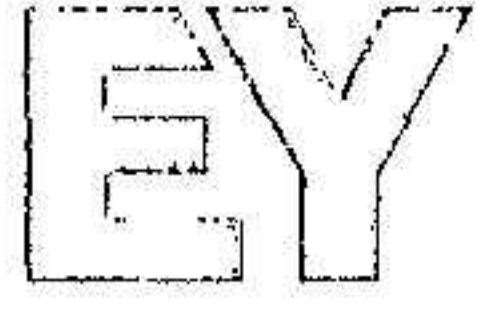


Andreas Rutili  
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter 7 AB, org.nr 556935-8004

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter 7 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 7 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalen Fastigheter 7 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

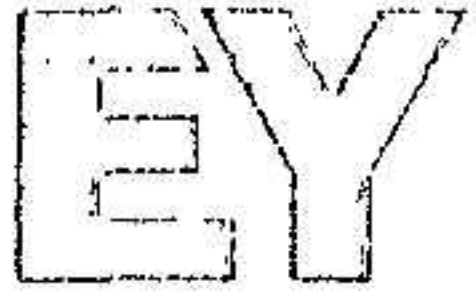
#### Revisorns ansvar

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 7 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalen Fastigheter 7 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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