

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 5 AB**  
556675-8461

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 / 4 2024. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 / 4 2024

  
Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 5 AB, 556675-8461, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100 % av 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 moderbolag för den största koncernen.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Hantverket 3 i Huddinge kommun, Stockholms län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 459 872	1 306 709	1 257 104	1 231 127
Resultat efter finansiella poster	894 776	1 002 943	1 085 043	1 007 359
Soliditet, %	38	38	42	37

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	120 000		3 552 664
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			207 356
Vid årets slut	120 000		3 760 020

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 3 760 020 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	3 552 664
Årets resultat	207 356
Totalt	3 760 020
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	3 760 020
Summa	3 760 020

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 459 872	1 306 709
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 459 872</b>	<b>1 306 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-449 675	-330 849
Övriga externa kostnader		-240 359	-236 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 096	-21 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-711 130</b>	<b>-588 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>748 742</b>	<b>718 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	523 388	449 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-377 354	-164 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>146 034</b>	<b>284 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>894 776</b>	<b>1 002 943</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-686 901	-86 550
Förändring av periodiseringsfonder		-	-142 444
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-686 901</b>	<b>-228 994</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>207 875</b>	<b>773 949</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-519	-88 030
<b>Årets resultat</b>		<b>207 356</b>	<b>685 919</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 045 555	2 066 651
Summa materiella anläggningstillgångar		2 045 555	2 066 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	7 366 950	7 366 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 366 950	7 366 950
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 412 505</b>	<b>9 433 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 028 726	47 558
Övriga fordringar		95 576	736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 618	37 430
Summa kortfristiga fordringar		1 173 920	85 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 244	992 702
Summa kassa och bank		632 244	992 702
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 806 164</b>	<b>1 078 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 218 669</b>	<b>10 512 027</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		120 000	120 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 552 664	2 866 745
Årets resultat		207 356	685 919
Summa fritt eget kapital		3 760 020	3 552 664
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 880 020</b>	<b>3 672 664</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	6	433 683	433 683
Summa obeskattade reserver		433 683	433 683
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 668 400	5 790 960
Summa långfristiga skulder		5 668 400	5 790 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		122 560	122 560
Leverantörsskulder		80 351	23 791
Skulder till koncernföretag		833 912	146 597
Skatteskulder		-	81 612
Övriga skulder		47 910	51 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 833	188 681
Summa kortfristiga skulder		1 236 566	614 720
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 218 669</b>	<b>10 512 027</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	100
-Hyresgästanpassningar	3-5
-Inventarier	5

#### *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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ränteintäkter, koncernföretag	442 016	442 016
Ränteintäkter, övriga	81 372	7 053
<b>Summa</b>	<b>523 388</b>	<b>449 069</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	-319 848	-162 978
Övriga finansiella kostnader	-57 506	-1 314
<b>Summa</b>	<b>-377 354</b>	<b>-164 292</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 123 200	3 123 200
Vid årets slut	3 123 200	3 123 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 056 549	-1 035 453
-Årets avskrivning	-21 096	-21 096
Vid årets slut	-1 077 645	-1 056 549
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 045 555</b>	<b>2 066 651</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	1 013 395	1 013 395
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 013 395</b>	<b>1 013 395</b>

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 366 950	7 366 950
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 366 950</b>	<b>7 366 950</b>

#### Not 6 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Avsatt vid beskattningsår 2020	144 929	144 929
Avsatt vid beskattningsår 2021	146 310	146 310
Avsatt vid beskattningsår 2022	142 444	142 444
	<b>433 683</b>	<b>433 683</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	6 400 000	6 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Inga Inga

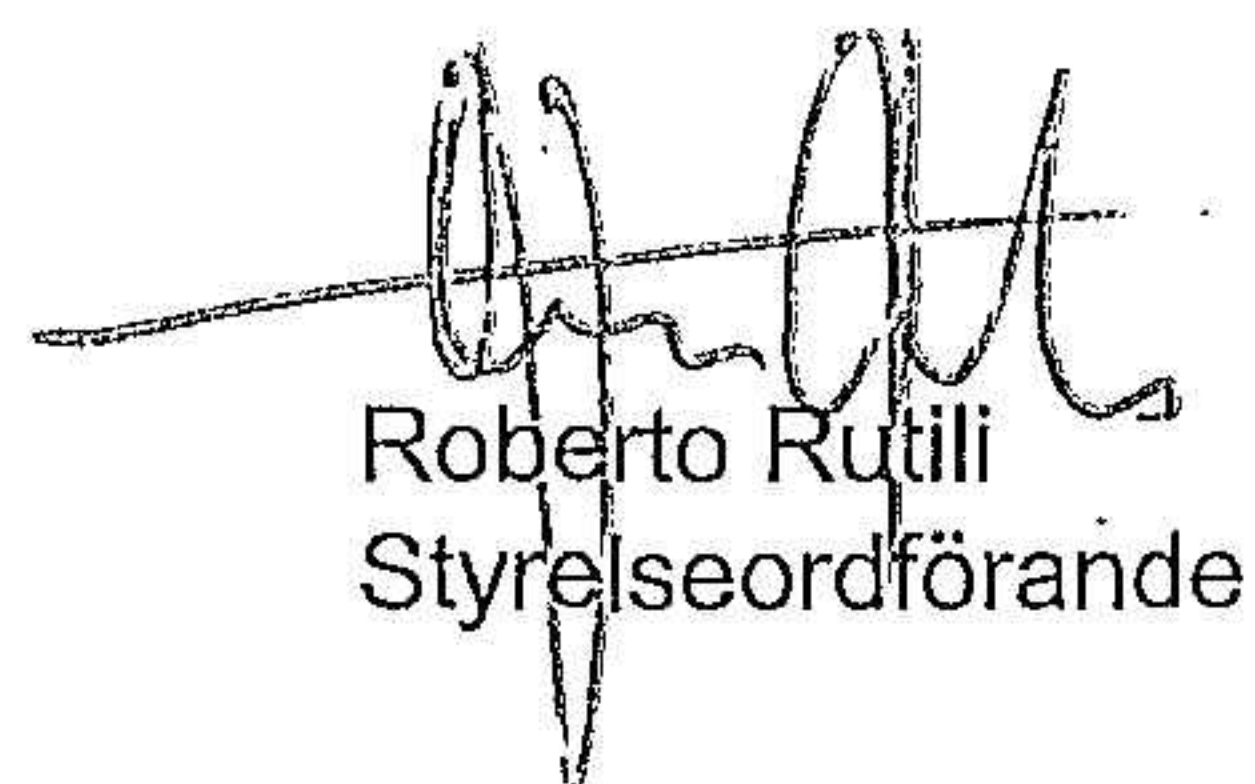
#### Not 8 Koncernuppgifter

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

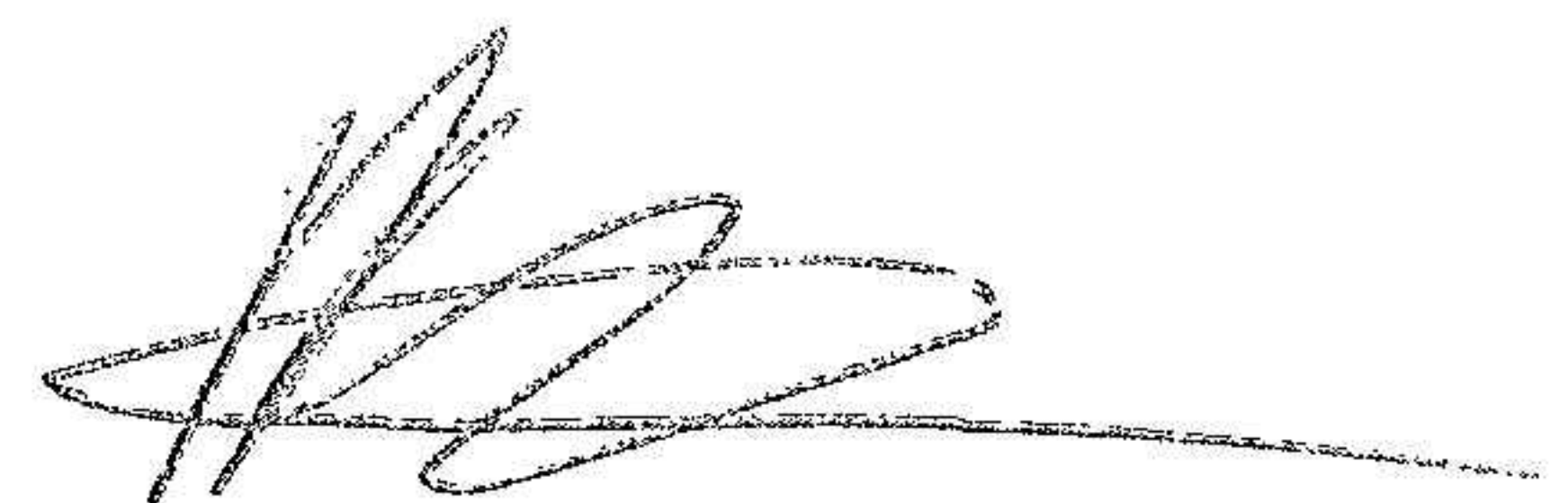
**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Underskrifter**

Stockholm den 29 / 4 2024

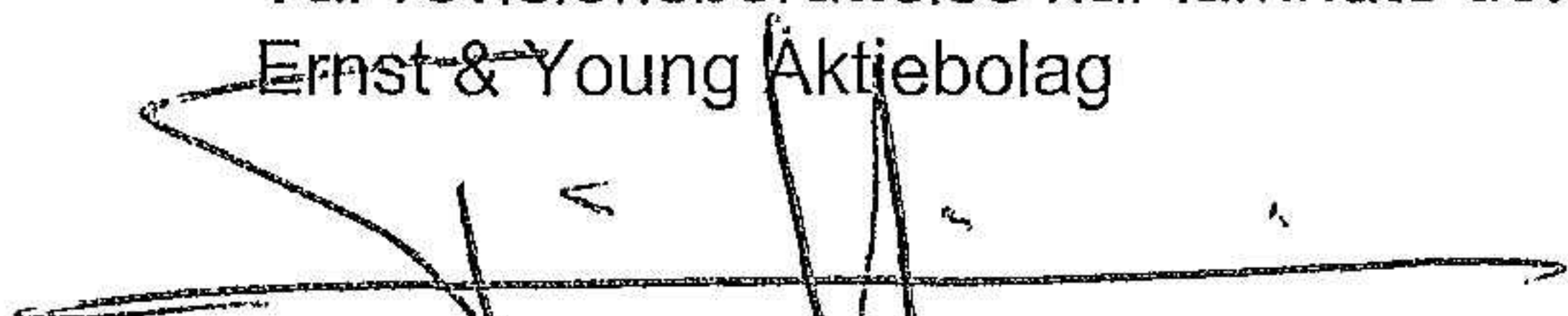


Roberto Rutili  
Styrelseordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2024  
Ernst & Young Aktiefbolag



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2024050606307



Building a better  
working world

2024050606308

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalens Fastigheter 5 AB, org.nr 556675-8461

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalens Fastigheter 5 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 Sjödalens Fastigheter 5 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 Sjödalens Fastigheter 5 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

2024050606309

## 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 Sjødalen Fastigheter 5 AB för år 2023-01-01- 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjødalen Fastigheter 5 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 räkenskaper. 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 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor