

# Årsredovisning

för

## Sigtuna Rävsta 5:370 AB

559110-1570

Räkenskapsåret

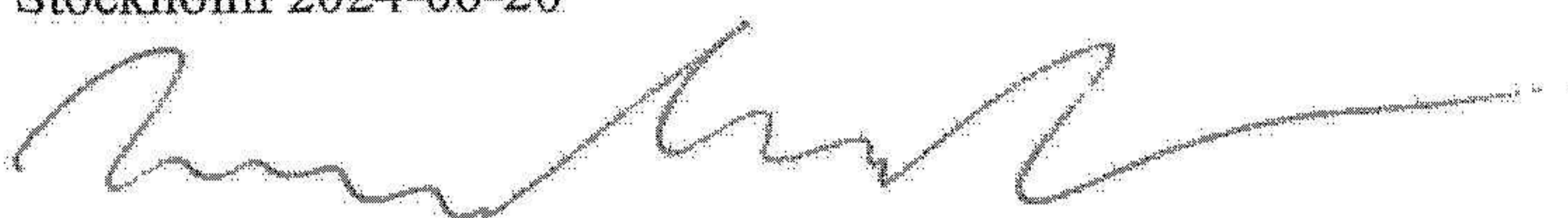
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sigtuna Rävsta 5:370 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-20



Daniel Tellberg

# Årsredovisning

för

## Sigtuna Rävsta 5:370 AB

559110-1570

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sigtuna Rävsta 5:370 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-20



Daniel Tellberg

**Årsredovisning**  
för  
**Sigtuna Rävsta 5:370 AB**

559110-1570

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Sigtuna Rävsta 5:370 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att bedriva handel, utveckling och förvaltning av fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ägs sedan i juni 2021 av Nordsten H2 AB, 559279-7137.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökade räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkas negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömning görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	1 506	577	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 787	-757	-316	-67
Soliditet (%)	0,7	8,3	13,0	93,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 113 140	-86 543	<b>2 076 597</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-86 543	86 543	<b>0</b>
Årets resultat			-1 894 679	<b>-1 894 679</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 026 597</b>	<b>-1 894 679</b>	<b>181 918</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 026 597
årets förlust	-1 894 679
	<b>131 918</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	131 918
	<b>131 918</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-05-01 -2022-12-31 (8 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 506 454	576 648
Övriga rörelseintäkter		25 310	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 531 764</b>	<b>576 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-189 607	-100 949
Övriga externa kostnader		-391 341	-491 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 156	-148 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 032 104</b>	<b>-740 429</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 660</b>	<b>-163 781</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 286 629	-593 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 286 510</b>	<b>-593 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 786 850</b>	<b>-757 395</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	850 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>850 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 786 850</b>	<b>92 605</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-107 829	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 894 679</b>	<b>92 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 757 377	23 204 431
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	246 923	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 004 300</b>	<b>23 204 431</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 004 300</b>	<b>23 204 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		354 501	436 830
Fordringar hos koncernföretag		1 000 000	1 000 000
Övriga fordringar		25 652	232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 380 153</b>	<b>1 437 062</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 462 263	513 923
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 462 263</b>	<b>513 923</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 842 416</b>	<b>1 950 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 846 716</b>	<b>25 155 416</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 026 597	2 113 140
Årets resultat		-1 894 679	-86 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>131 918</b>	<b>2 026 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>181 918</b>	<b>2 076 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	5	21 075 284	18 788 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 075 284</b>	<b>18 788 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 806	113 596
Skulder till koncernföretag		4 058 835	3 727 362
Skatteskulder		111 029	2 265
Övriga skulder		1 344	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 500	446 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 589 514</b>	<b>4 290 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 846 716</b>	<b>25 155 416</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år (2%)

Byggnadsinventarie 5 år (20%)

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 352 714	1 000 000
Omklassificeringar	0	22 352 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 352 714</b>	<b>23 352 714</b>
Ingående avskrivningar	-148 283	0
Årets avskrivningar	-447 054	-148 283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-595 337</b>	<b>-148 283</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 757 377</b>	<b>23 204 431</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Omklassificeringar	251 025	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 025</b>	
Årets avskrivningar	-4 102	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 102</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>246 923</b>	<b>0</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	17 656 076
Inköp	0	4 696 638
Omklassificeringar	0	-22 352 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernföretag utan fastställd förfalldag	21 075 284	18 788 664
	<b>21 075 284</b>	<b>18 788 664</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Vår underskrift har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leiv Synnes  
Ordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557520194303

## Dokument

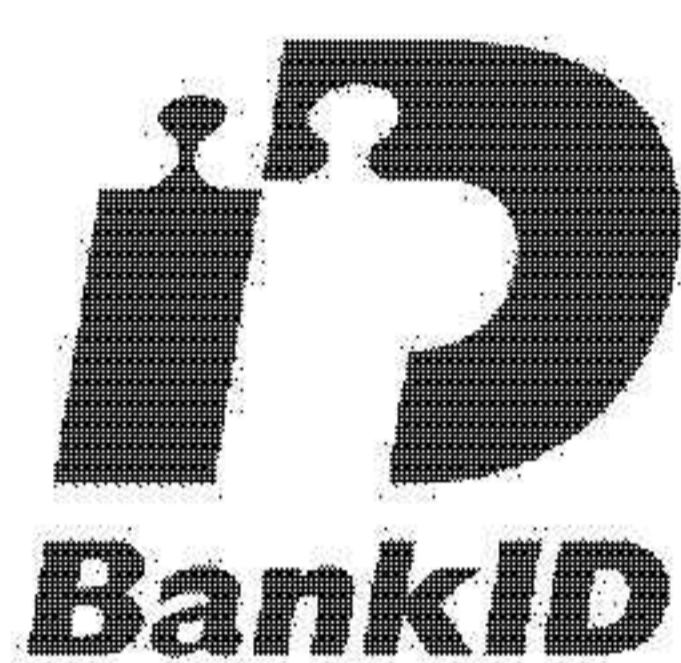
Rävsta.pdf  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades av Mia Valerius (MV)  
Färdigställt 2024-06-20 15:28:01 CEST (+0200)

## Initierare

Mia Valerius (MV)  
mia.valerius@sbbnorden.se

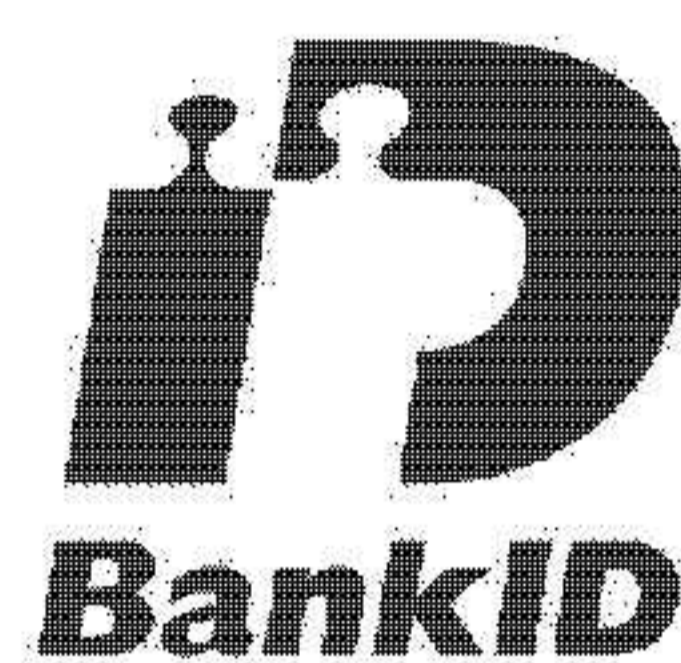
## Signerare

Linda-Marie Emilsson (LE)  
linda-marie.emilsson@se.ey.com



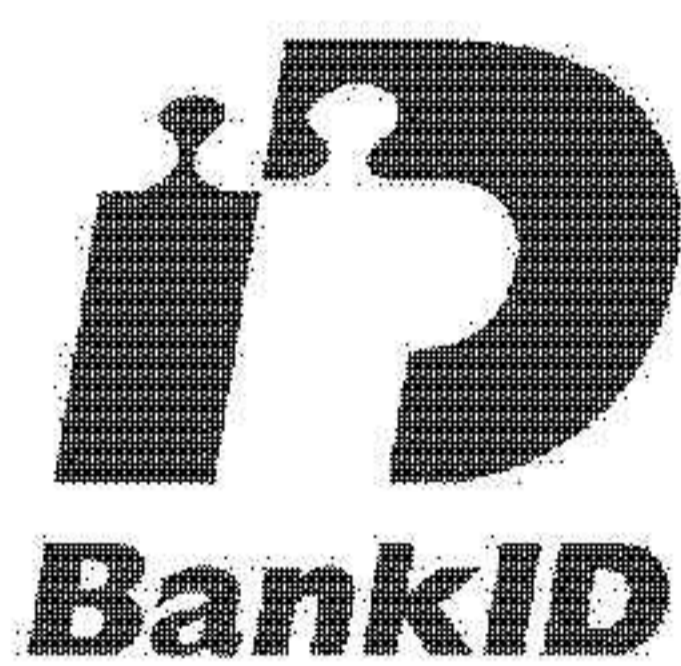
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA-MARIE EMILSSON"  
Signerade 2024-06-20 15:28:01 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)  
annika.ekstrom@sbbnorden.se



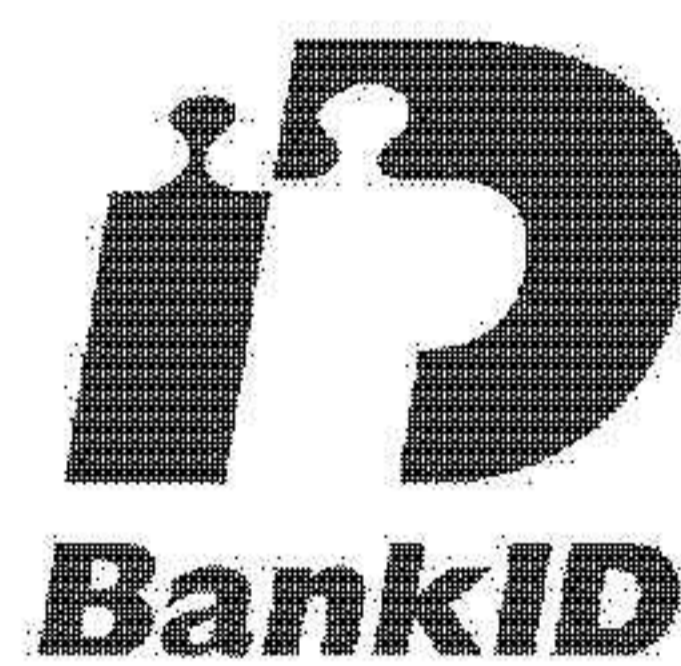
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2024-06-20 06:18:49 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-06-20 12:56:26 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)  
leiv@sbbnorden.se



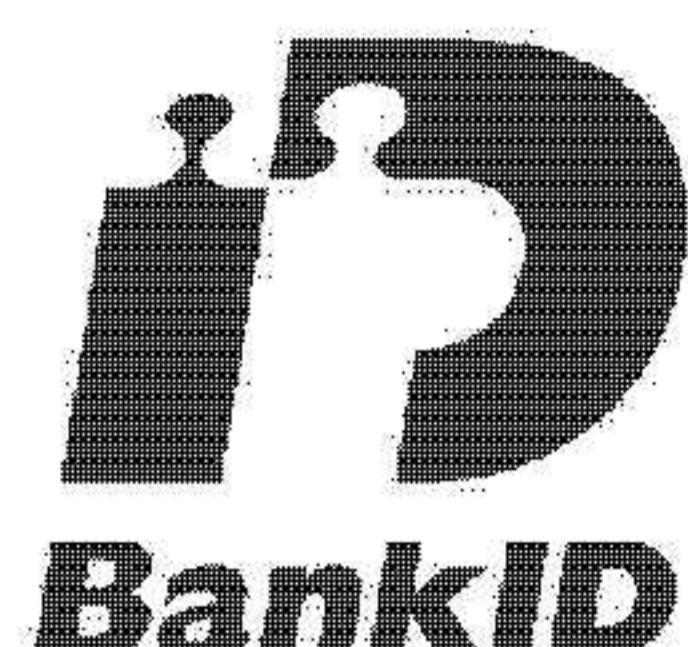
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"  
Signerade 2024-06-20 13:32:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557520194303

Daniel Tellberg (DT)  
daniel.tellberg@sbbnorden.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID-var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2024-06-20 00:06:54 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigtuna Rävsta 5:370 AB, org.nr 559110-1570

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigtuna Rävsta 5:370 AB för räkenskapsåret 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 Sigtuna Rävsta 5:370 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.

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 Sigtuna Rävsta 5:370 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.

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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 den 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.

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sigtuna Rävsta 5:370 AB för räkenskapsåret 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sigtuna Rävsta 5:370 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.

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.

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 revisioner 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
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."

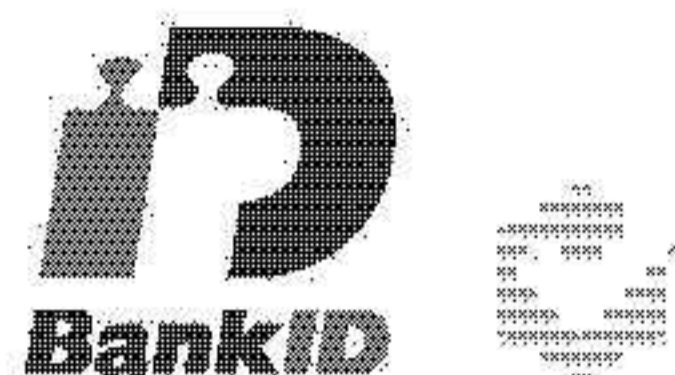
## LINDA-MARIE EMILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d869ab99e5f419[...]24599f312af9a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 13:27:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat 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](mailto: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>