

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

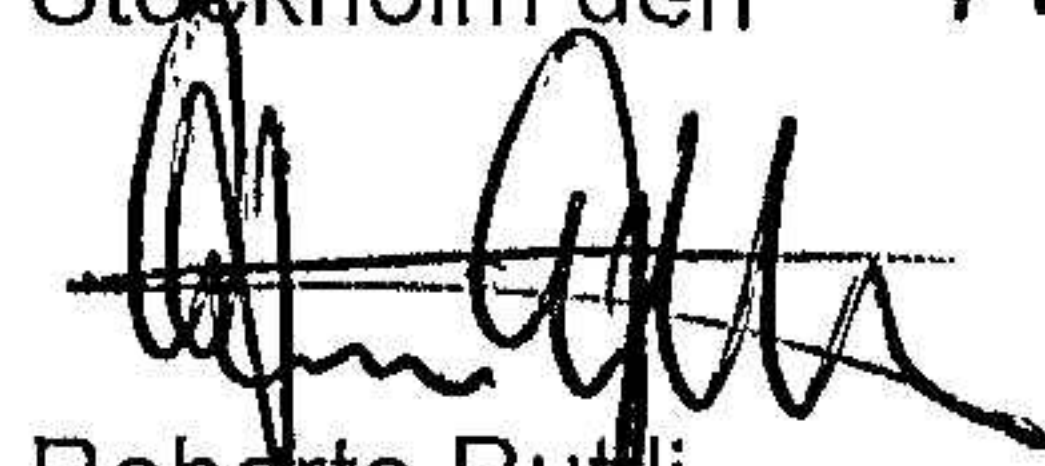
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Sjödalen Fastigheter 5 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 Rutli  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 5 AB, 556675-8461, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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 högsta moderbolag för koncernen.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Hantverket 3 i Huddinge, Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 306 709	1 257 104	1 231 127	1 393 206
Resultat efter finansiella poster	1 002 943	1 085 043	1 007 359	1 044 988
Soliditet, %	38	42	37	29

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	120 000		4 366 745
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-1 500 000
Årets resultat			685 919
<b>Vid årets slut</b>	<b>120 000</b>		<b>3 552 664</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 3 552 664 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 866 745
årets resultat	685 919
Totalt	3 552 664
disponeras för	
balanseras i ny räkning	3 552 664
Summa	3 552 664

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		1 306 709	1 257 104
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 306 709</b>	<b>1 257 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-330 849	-322 899
Övriga externa kostnader		-236 598	-235 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 096	-21 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-588 543</b>	<b>-579 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>718 166</b>	<b>677 322</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	449 069	531 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-164 292	-123 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>284 777</b>	<b>407 721</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 002 943</b>	<b>1 085 043</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-86 550	-28 267
Förändring av periodiseringsfonder		-142 444	-146 310
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-228 994</b>	<b>-174 577</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>773 949</b>	<b>910 466</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-88 030	-90 419
<b>Årets resultat</b>		<b>685 919</b>	<b>820 047</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	2 066 651	2 087 747
Summa materiella anläggningstillgångar		2 066 651	2 087 747
<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>9 433 601</b>	<b>9 454 697</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		47 558	44 398
Övriga fordringar		736	1 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 430	57 941
Summa kortfristiga fordringar		85 724	103 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		992 702	1 754 084
Summa kassa och bank		992 702	1 754 084
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 078 426</b>	<b>1 857 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 512 027</b>	<b>11 312 199</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		2 866 745	3 546 698
Årets resultat		685 919	820 047
Summa fritt eget kapital		3 552 664	4 366 745
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 672 664</b>	<b>4 486 745</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	6		
Periodiseringsfonder		433 683	291 239
Summa obeskattade reserver		433 683	291 239
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 790 960	5 913 520
Summa långfristiga skulder		5 790 960	5 913 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		122 560	122 560
Leverantörsskulder		23 791	28 837
Skulder till koncernföretag		146 597	87 905
Övriga skulder		51 479	60 493
Skatteskulder		81 612	184 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 681	136 098
Summa kortfristiga skulder		614 720	620 695
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 512 027</b>	<b>11 312 199</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>
Immateriella anläggningstillgångar:	
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*

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, koncernföretag	442 016	530 965
Ränteintäkter, övriga	7 053	225
<b>Summa</b>	<b>449 069</b>	<b>531 190</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	-162 978	-120 873
Övriga finansiella kostnader	-1 314	-2 596
<b>Summa</b>	<b>-164 292</b>	<b>-123 469</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 123 200	3 123 200
	<u>3 123 200</u>	<u>3 123 200</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 035 453	-1 014 357
-Årets avskrivning enligt plan	-21 096	-21 096
	<u>-1 056 549</u>	<u>-1 035 453</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 066 651</b>	<b>2 087 747</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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 366 950	6 366 950
-Tillkommande fordringar	-	1 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 366 950</b>	<b>7 366 950</b>

#### Not 6 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt periodiseringsfond 2020	144 929	144 929
-Avsatt periodiseringsfond 2021	146 310	146 310
-Avsatt periodiseringsfond 2022	142 444	-
<b>Summa</b>	<b>433 683</b>	<b>291 239</b>

#### Not 7 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	6 400 000	6 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>

##### Eventualförpliktelser

Inga

Inga

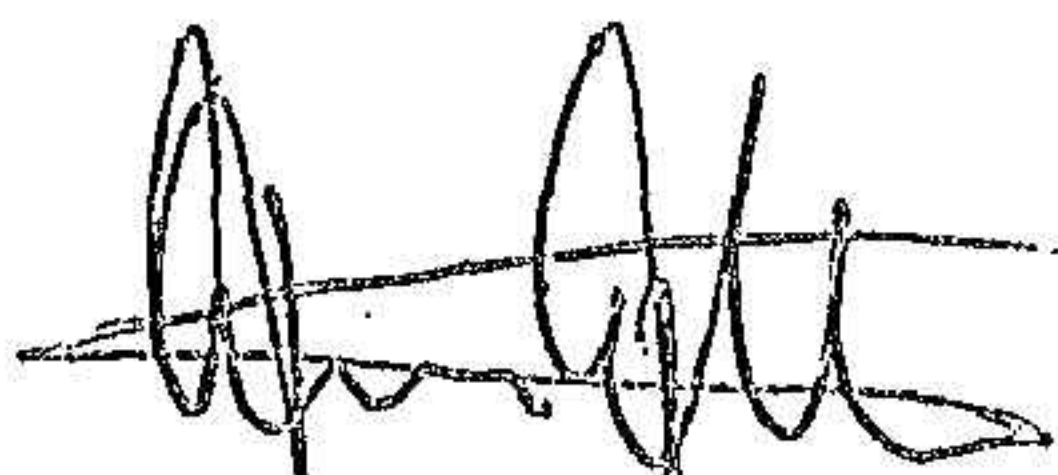
#### Not 8 Koncernuppgifter

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

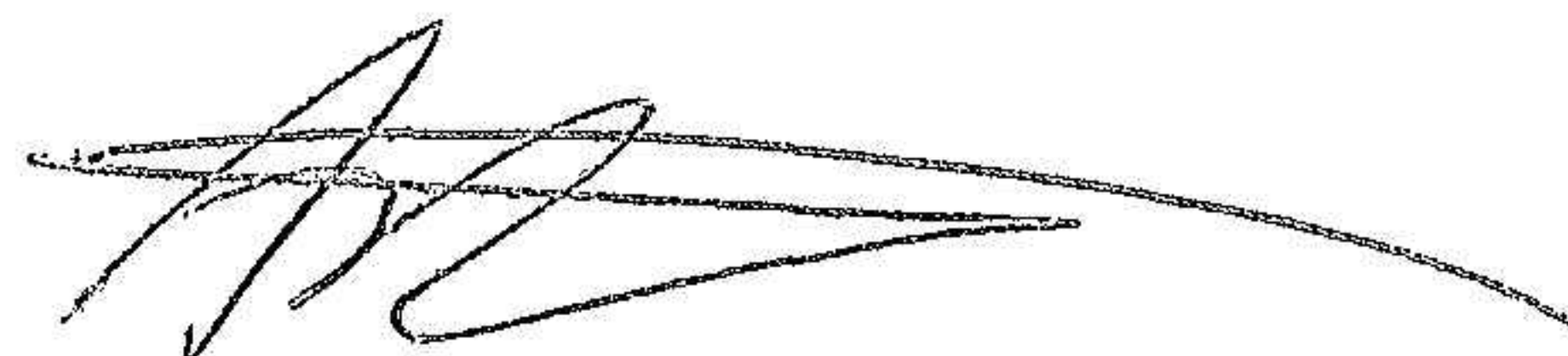
**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Underskrifter**

Stockholm den 24 / 4 2023

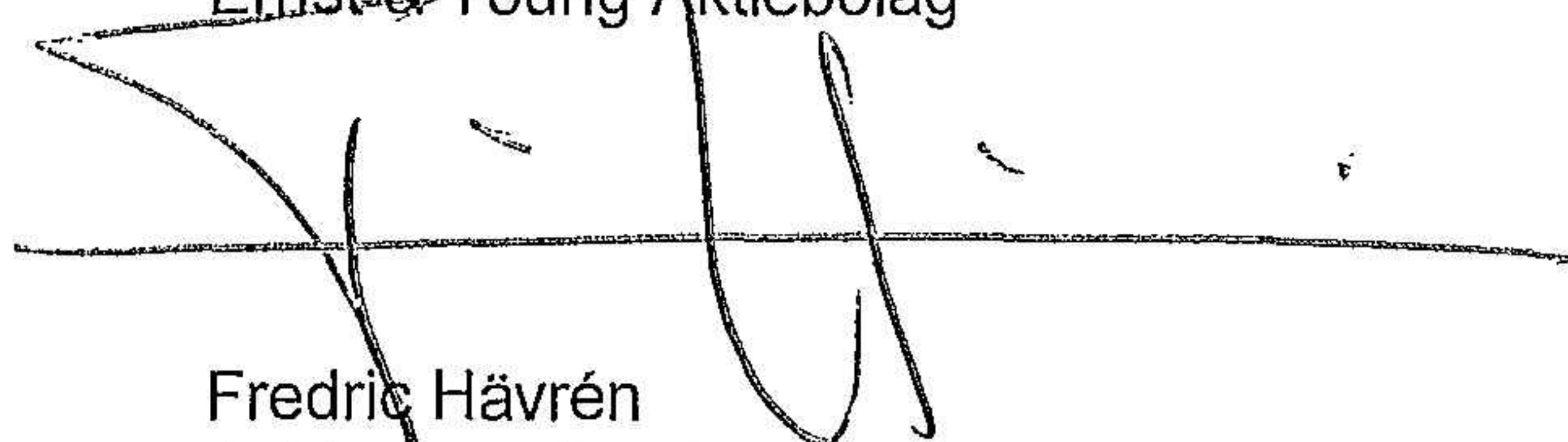


Roberto Rutili  
Styrelseordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter 5 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 5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjödalen 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 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 revisions sed 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. Risker 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 Sjäddalen Fastigheter 5 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjäddalen Fastigheter 5 AB enligt god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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