

# FASTIGHETSAKTIE- BOLAGET SINODAETT7

## ÅRSREDOVISNING

# 2022

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Sinodaett7 intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 april 2023. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-04-26

Helene Nilsson



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Sinodaett7 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Samtliga belopp i årsredovisningen är angivna i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Sinodaett7:s verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Adonis 17 i Stockholm.

### Moderföretag

Fastighetsaktiebolaget Sinodaett7 är ett helägt dotterbolag till PP Pension Fastigheter AB (org.nr 556787-1958) med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till PP Pension Tjänstepensionsförening (org.nr 802005-5573) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Hysesintäkterna är högre än föregående år vilket främst förklaras av lämnade hyresrabatter under 2021 med anledning av då rådande pandemi.

### Flerårsöversikt, tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	32 957	26 990	26 722	27 677	25 348
Resultat efter finansiella poster	18 166	15 275	16 960	17 014	12 801
Soliditet	6,9%	6,0%	5,7%	3,5%	3,7%

**Eget kapital, tkr**

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50	10 904	868	<b>11 822</b>
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning	-	868	-868	-
Årets resultat	-	-	3 615	<b>3 615</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 772</b>	<b>3 615</b>	<b>15 437</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 772 084	kronor
Årets resultat	3 614 887	kronor
<b>Totalt</b>	<b>15 386 971</b>	<b>kronor</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten 15 386 971 kronor balanseras i ny räkning.

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

Org. nr 556852-1396

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2022	2021
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		32 957	26 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>32 957</b>	<b>26 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3,4		
Övriga rörelsekostnader		-10 998	-8 302
Avskrivning byggnader		-1 084	-1 084
Övriga externa kostnader		-1 127	-749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 209</b>	<b>-10 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 748</b>	<b>16 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader	5	-1 582	-1 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 582</b>	<b>-1 580</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 166</b>	<b>15 275</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		-1 084	-1 084
Förändring periodiseringsfond		-1 526	-372
Lämnade koncernbidrag		-10 997	-12 721
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 607</b>	<b>-14 177</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 559</b>	<b>1 098</b>
Skatt på årets resultat		-944	-230
<b>Årets resultat</b>		<b>3 615</b>	<b>868</b>

Org. nr 556852-1396

BALANSRÄKNING (tkr)

Not

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

175 456

176 541

**Summa materiella anläggningstillgångar****175 456****176 541****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

142 425

109 926

Övriga fordringar

470

319

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82

45

**Summa kortfristiga fordringar****142 977****110 290****Kassa och bank****15 433****1 595****Summa omsättningstillgångar****158 410****111 885****SUMMA TILLGÅNGAR****333 866****288 426**

## Org. nr 556852-1396

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	11 772	10 904
Årets resultat	3 615	868
Summa fritt eget kapital	15 387	11 772
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 437</b>	<b>11 822</b>

**Obeskattade reserver**

Akkumulerade överavskrivningar	6 505	5 421
Periodiseringsfond	3 144	1 618
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>9 649</b>	<b>7 039</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag	209 439	209 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>209 439</b>	<b>209 439</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag	82 151	45 936
Skatteskulder	566	-
Övriga skulder	4 350	6 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 274	7 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>99 341</b>	<b>60 126</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****333 866**                      **288 426**

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

**Avskrivningar**

Avskrivningar på byggnader görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden som uppgår till 100 år.

**Poster i annan valuta**

Bolaget har inga redovisade poster i annan valuta.

**Not 2 Försäljning till koncernföretag**

Ingen försäljning sker till koncernföretag.

**Not 3 Inköp från koncernföretag**

Inga inköp sker från koncernföretag.

**Not 4 Personal**

Bolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

**Not 5 Räntekostnader**

Räntekostnader utgörs i huvudsak av kostnader för lån från moderbolaget PP Pension Fastigheter AB. Lånet löper med marknadsmässig ränta



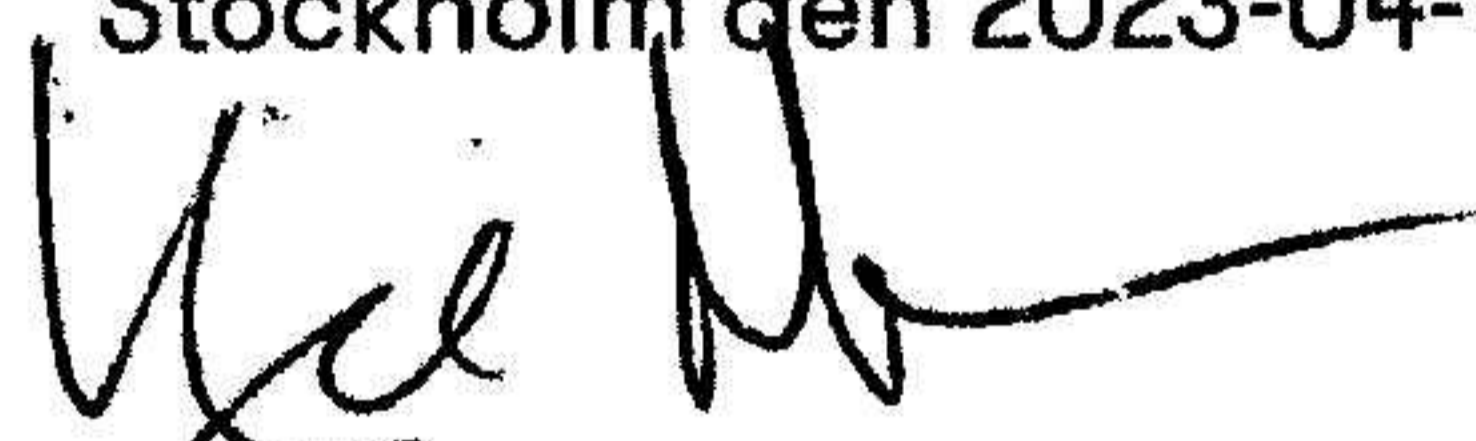
**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 650	187 650
-varav byggnad	108 420	108 420
-varav mark	79 230	79 230
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>187 650</b>	<b>187 650</b>
Ingående avskrivningar	-11 109	-10 025
Årets avskrivningar	-1 084	-1 084
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 193</b>	<b>-11 109</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>175 457</b>	<b>176 541</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**      **2022-12-31**      **2021-12-31**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 2023-04-17

  
Kjell Norling

  
Helene Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4-2023

Deloitte AB



Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7 organisationsnummer 556852-1396

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7 för räkenskapsåret 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 Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7s 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 Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7 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 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.

##### 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 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 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 förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Sinodaett 7 enligt god revisionsred 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

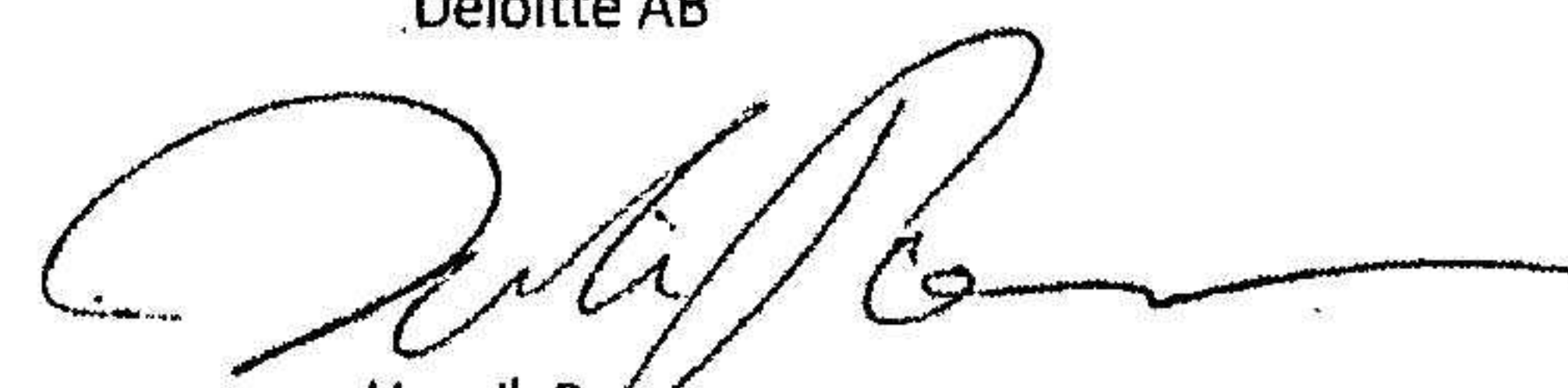
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 20/4 2023

Deloitte AB



Henrik Petsson  
Auktoriserad revisor