

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter 13 AB**  
559270-5817

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 13 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 24/4 2023. Stämman 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 Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter 13 AB, 559270-5817, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100% av Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB, org.nr 559138-3681, 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 18 i Huddinge, Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022	Belopp i kr 2021*
Nettoomsättning	1 520 515	1 790 284
Resultat efter finansiella poster	-634 239	-1 028 739
Soliditet, %	0	0

\*2020-09-09--2021-12-31

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 000		53 717
Aktieägartillskott, erhållna			1 000 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-1 062 984
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>		<b>-9 267</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -9 267 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 053 717
årets resultat	-1 062 984
Totalt	-9 267
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-9 267
Summa	-9 267

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-09-09- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 520 515	1 790 284
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 520 515</b>	<b>1 790 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-480 949	-637 931
Övriga externa kostnader		-256 728	-474 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 772	-208 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-924 449</b>	<b>-1 321 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>596 066</b>	<b>468 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	19 584	4 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 249 889	-1 502 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 230 305</b>	<b>-1 497 729</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-634 239</b>	<b>-1 028 739</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-360 141	-
Förändring av periodiseringsfonder		-42 401	-88 099
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-402 542</b>	<b>-88 099</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 036 781</b>	<b>-1 116 838</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-26 203	-54 445
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 062 984</b>	<b>-1 171 283</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	28 779 001	28 965 773
Summa materiella anläggningstillgångar		28 779 001	28 965 773
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 779 001	28 965 773
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	200 000
Övriga fordringar		2 867	3 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 856	93 996
Summa kortfristiga fordringar		68 723	297 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		288 000	104 970
Summa kassa och bank		288 000	104 970
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		356 723	402 012
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29 135 724	29 367 785

## 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		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 053 717	1 225 000
Årets resultat		-1 062 984	-1 171 283
Summa fritt eget kapital		-9 267	53 717
<b>Summa eget kapital</b>		15 733	78 717
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	5	130 500	88 099
Summa obeskattade reserver		130 500	88 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	16 464 000
Skulder till koncernföretag	6	12 050 000	12 050 000
Summa långfristiga skulder		12 050 000	28 514 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 464 000	336 000
Leverantörsskulder		42 751	53 307
Skulder till koncernföretag		127 306	67 087
Skatteskulder		80 648	54 445
Övriga skulder		44 286	58 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 500	117 538
Summa kortfristiga skulder		16 939 491	686 969
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		29 135 724	29 367 785

## 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	25
-Hyresgäst Anpassningar	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 skatter.

##### *Soliditet*

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-09- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	19 584	4 379
<b>Summa</b>	<b>19 584</b>	<b>4 379</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-09- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-873 624	-1 036 215
Räntekostnader, övriga	-360 006	-448 113
Övriga finansiella kostnader	-16 259	-17 780
<b>Summa</b>	<b>-1 249 889</b>	<b>-1 502 108</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 174 684	-
-Årets inköp	-	6 698 091
-Övertaget vid fusion	-	22 476 593
	<u>29 174 684</u>	<u>29 174 684</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 911	-
-Årets avskrivning enligt plan	-186 772	-208 911
	<u>-395 683</u>	<u>-208 911</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 779 001</b>	<b>28 965 773</b>
<b>Varav mark</b>		
-Vid årets början	24 505 355	-
- Årets inköp	-	2 478 294
-Övertaget vid fusion	-	22 027 061
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 505 355</b>	<b>24 505 355</b>

## Not 5 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt periodiseringsfond 2021	88 099	88 099
-Avsatt periodiseringsfond 2022	42 401	-
<b>Summa</b>	<b>130 500</b>	<b>88 099</b>

## Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	12 050 000	12 050 000
	<u>12 050 000</u>	<u>12 050 000</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

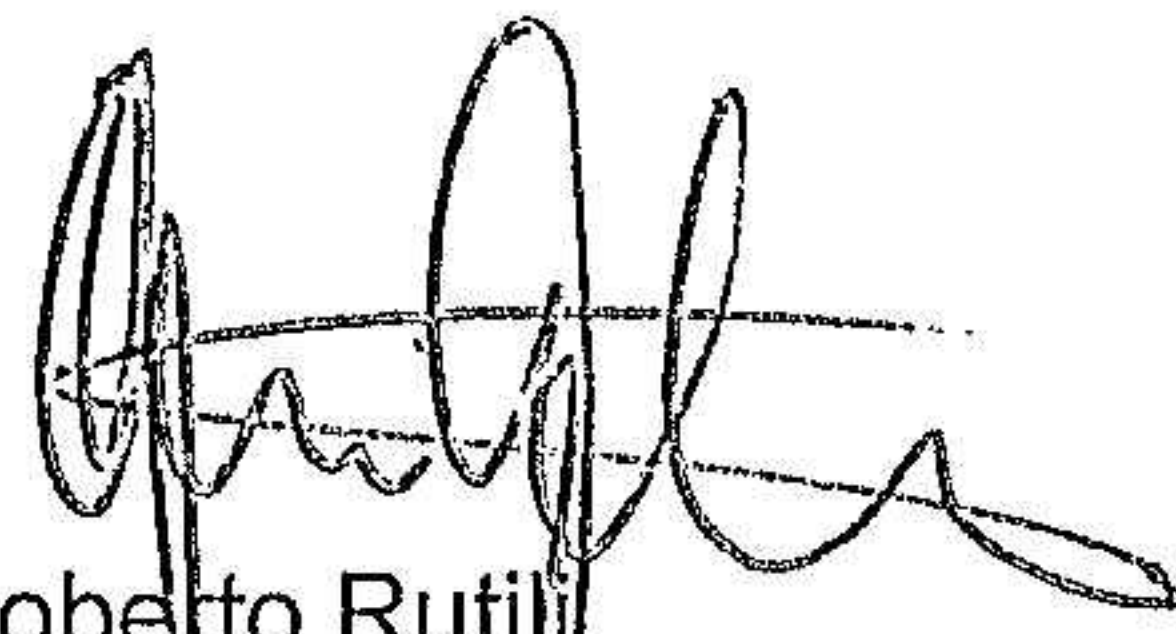
## Not 8 Koncernuppgifter

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

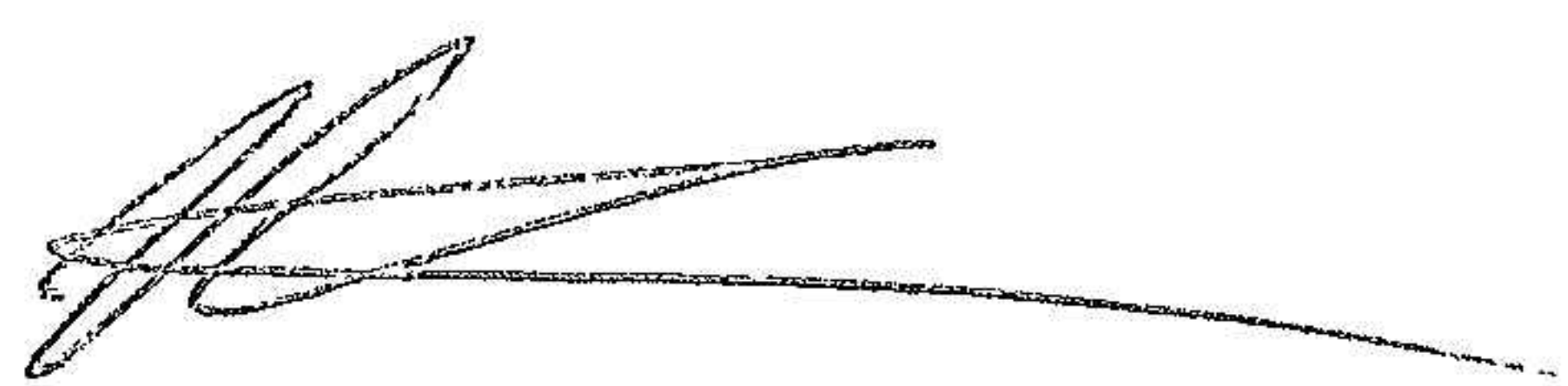
**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Underskrifter**

Stockholm den 24 / 4 2023



Roberto Rutili  
Styrelseordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter 13 AB, org.nr 559270-5817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter 13 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 13 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 13 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. 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 Sjødalen Fastigheter 13 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 Sjødalen Fastigheter 13 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 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor