

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB

559340-8411

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 12 juni 2023



Ulrika Danielsson

# Årsredovisning

för

## **Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB**

559340-8411

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till ändamål att direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta, förädla och utveckla fastigheter samt driv annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Bostad Holding AB (559117-6440) som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

### Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas av den hållbarhetsrapport som upprättats av Atrium Ljungberg (556175-7047).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Atrium Ljungberg Lägenhetsgaranti AB till Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	122	0
Driftnetto	0	0
Rörelseresultat	0	-10
Årets resultat	-1	-6
Årets investeringar	100	0

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Atrium Ljungberg.

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Stockholm. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2022, avsnittet Risker och riskhantering.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	244 294
årets förlust	-1 265
	<b>243 029</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	243 029
	<b>243 029</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Hysesintäkter	2	122	0
<b>Nettoomsättning</b>		<b>122</b>	<b>0</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-337	0
<b>Driftnetto</b>		<b>-215</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	5, 6	-2	-10
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-217</b>	<b>-10</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-216</b>	<b>-10</b>
Bokslutsdispositioner	8	215	4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1</b>	<b>-6</b>
Skatt	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1</b>	<b>-6</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

100

0

**100**

**0**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag

85

0

**85**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**185**

**0**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

10

101

4

Övriga fordringar

76

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

80

0

**257**

**4**

*Kassa och bank*

0

40

**Summa omsättningstillgångar**

**257**

**44**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

16

**442**

**44**

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		244	0
Årets resultat		-1	-6
		<b>243</b>	<b>-6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>293</b>	<b>44</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	10	85	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	64	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15, 16	<b>442</b>	<b>44</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>		<b>50</b>
Årets resultat		-6	-6
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-6</b>	<b>44</b>
Årets resultat		-1	-1
Aktieägartillskott		250	250
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>243</b>	<b>293</b>

Antalet aktier uppgår till 500 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

#### Resultat före skatt

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 17 -1 -6

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital -216 -10**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -156 0

Förändring av kortfristiga skulder 64 0

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -308 -10**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -100 0

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -100 0**

### Finansieringsverksamheten

Förändringar av fordringar hos koncernbolag 118 0

Erhållna aktieägartillskott 250 50

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 368 50**

---

**Årets kassaflöde -40 40**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 40 0

---

**Likvida medel vid årets slut 0 40**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

#### Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning i juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om väsentligen hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna hänför sig till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror där även vidarefaktureringskostnader för fastighetsskatt, el och värme ingår. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period som årshyran fastställs. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

## Skatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden.

## Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, s.k. anteciperad utdelning.

## Kassa och bank

Bolagets kassa och bank är placerade på ett s.k. koncernkonto inom Atrium Ljungbergkoncernen. Saldot på koncernkontot klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag. Saldon som har klassificerats som kassa och bank i balansräkningen avser likvida medel på externa bankkonton.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

## Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2023 till 750 tkr (0 tkr)

Lokaler, kontraktförfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	0	0
2-5 år	273	36
Över 5 år	477	64
	<b>750</b>	<b>100</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2022	2021
Driftkostnader	-4	0
Förvaltningskostnader	-329	0
Reparationer	-4	0
	<b>-337</b>	<b>0</b>

**Not 4 Leasingavtal och tomträttsavtal**

Bolaget har inga ingångna leasingavtal eller tomträttsavtal.

**Not 5 Arvode till revisorer**

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 7 Finansiella intäkter och kostnader**

	2022	2021
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter koncern	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde:</b>		
Räntekostnader	0	0
Ränteintäkter	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	215	4
	<b>215</b>	<b>4</b>

**Not 9 Skatt**

	2022	2021
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-1	-6
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	0	0
Räntenetto	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Upplysningar om närstående**

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen.

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar koncernbolag	129	4
Skulder koncernbolag	-28	0
Ränteintäkter från koncernbolag	1	0
Räntekostnader till koncernbolag	0	0
	<b>102</b>	<b>4</b>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	80	0
	<b>80</b>	<b>0</b>

## Not 12 Finansiella instrument

### Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till moderbolaget Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Atrium Ljungberg AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Atrium Ljungbergkoncernen.

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Atrium Ljungbergs koncernkontopool. Saldon på koncernkonton klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

### Risker

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

Likviditetsrisk - avser risken att bolaget saknar likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Bolaget har tillgång till kredit via Atrium Ljungbergs koncernkontopool.

Marknads- och ränterisk - avser risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden som i sin tur påverkar marknadsräntorna för upplåning. Dessa risker hanteras centralt av moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är i första hand hänförd till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Kreditrisken analyseras för varje enskild hyresgäst och kompletteras eventuellt med inhämtning av depositioner eller bankgarantier.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kapitalstruktur</b>		
	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalbindning</b>		
År 2023	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalbindning</b>	%	%
År 2023	0,00	0,00

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	64	0
	<b>64</b>	<b>0</b>

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	244 294	
årets förlust	-1 265	
	<hr/>	
	<b>243 029</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	243 029	
	<hr/>	
	<b>243 029</b>	

**Not 15 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar	0	0
	<hr/>	
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	0	0
	<hr/>	
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser som påverkar den ekonomiska ställningen har inträffat efter balansdagen.

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Erhållna koncernbidrag	-215	-4
	<hr/>	
	<b>-215</b>	<b>-4</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Anders Hildebrand

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - AL Stadsutveckling AB

ID: 05c0fb90-ffaa-11ed-a5db-c7c1f92cb44f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-31

## Underskrifter

Ulrika Danielsson

Ulrika.Danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-01 12:45 BankID 197203075002, ULRIKA

DANIELSSON

Annica Anäs

Annica.Anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 09:45 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Anäs

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-01 20:44 BankID 198011080135,

ANDERS HILDEBRAND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Atrium Ljungberg	138.9 kB	9a7c c763 10ed ceb3 dff6 9651 8aca 8f2e
Stadsutveckling AB 559340-8411 2022.pdf		4f8e dc7b b9ad 395c eb02 6671 9265 e489

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-01	12:04	Skapat   Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi, IP: 83.254.232.144
2023-06-01	12:45	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.140.33.20
2023-06-01	20:44	Signerat   Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 85.225.75.244
2023-06-02	09:45	Signerat   Annica Anäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Anäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181

Verifikat utfärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet. (För åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: L17

