20250414111140

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämmanden 31 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg den 31 mars 2025

Marica Johansson

20250414111141

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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.

20250414111142

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är ett helägt kommunalt fastighetsbolag till Sundbybergs stad med ansvar för verksamhetslokaler, fastigheter och bostäder för sociala ändamål. Bolaget har som uppgift att förvalta Sundbybergs stads fastigheter samt hyra in och förvalta verksamhetslokaler till stadens olika verksamheter. Bolaget representerar även Sundbybergs stad vid ny-, om- och tillbyggnation. Bolaget utför även vissa facility management tjänster åt staden såsom lokalvårdscontrolling, tjänster inom säkerhetsteknik och vaktmästartjänster.

Bolagets uppdrag regleras i bolagets, vid var tid gällande, ägardirektiv samt i uppdragsavtalet mellan staden och bolaget.

Lokalfastigheter förvaltar sammanlagt ca 216 000 kvm lokalyta, varav ca 85 000 kvm är inhyrda lokaler och ca 131 000 kvm är Sundbybergs stads egna fastigheter.

Dotterbolagsstrukturen består av 5 dotterbolag och 4 dotterdotterbolag.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser 2024

- Lokalfastigheter har under året arbetat med fullmäktiges uppdrag att upprätta strategiska underhållsplaner för Sundbyberg stads fastigheter. Fem fastigheter har hittills inventerats gällande underhållsbehov och uppdraget fortsätter under 2025. De strategiska underhållsplanerna kommer även bli en del av den fastighetutvecklingsplan som bolaget har fullmäktiges uppdrag att ta fram. Även detta uppdrag fortsätter under 2025.

- Arbetet med den gröna omställningen av stadens fastigheter fortsätter genom fullmäktiges uppdrag från 2023 "Gröna investeringar". Bland annat har solcellsinstallationer på fyra av stadens fastigheter genomförts samt byte till LED-belysning i ett stort antal lokaler för att sänka energiförbrukning och därmed fastigheternas driftkostnader. Planeringsarbete för kommande åtgärder under 2025 och 2026 har också skett.

- Driftkostnaderna för stadens fastigheter har för första gången sedan 2020 varit i nivå med ersättningen från Sundbybergs stad. Det milda vädret i slutet av 2024 har inneburit låga vinterskötsel- och fjärrvärmekostnader.

- Under hösten genomfördes den årliga medarbetarundersökningen. Svarsfrekvensen var hela 96 procent och motiverad medarbetarindex (MMI) uppgick till 81 (80), vilket är en hög nivå. Ledarskapsindex har förbättrats från 75 år 2023 till 82 för 2024.

- Den 1 oktober 2024 flyttades bolagets kontor från den egna fastigheten Makaronen 8 på Starrbäcksgatan 1 till Sundbybergs stadshus på Östra Madenvägen 4.

- Bolaget har under 2024 avyttrat fastigheten Makaronen 8 i centrala Sundbyberg till Fastighets AB Förvaltaren, ett systerbolag i Sundbybergs stads kommunkoncern. Tillträdesdatum var 19 december 2024.

- Under 2024 har Lokalfastigheters dotterbolag Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB köpt bolaget Ör 1 AB. Enligt ett tilläggsavtal till den tidigare försäljningen av bolaget Ör 1 AB till Folkhem Trä AB har försäljningen återgått enligt samma villkor på grund av att en ny detaljplan inte hunnit vinna laga kraft senast 2024-06-30. Köpare och säljare var överens om att försäljningen skulle återgå, vilket skedde 2024-06-26.

20250414111143

- Bolaget har per 2024-12-31 lämnat ett aktieägartillskott till dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB med 23 250 tkr.

- Lokalfastigheters dotterbolag kommer som en följd av ett koncerninternt beslut att avyttras till Sundbybergs Fastighetsholding AB (bolaget kommer bildas under 2025), ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB, under 2025. Diskussioner har under flera år förts gällande Lokalfastighets dotterbolagsstruktur och var den ska vara placerad i Sundbyberg stadshus AB:s bolagskoncern.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier i bolaget ägs av Sundbybergs stadshus AB, org.nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg.

Flerårsjämförelse

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till -22 667 (72 748) tkr. Lokalfastigheter har per 2024-12-31 lämnat ett aktieägartillskott till dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB med 23 250 tkr och har samtidigt skrivit ner värdet på aktierna i dotterbolaget med motsvarande belopp, vilket påverkat årets resultat negativt. Föregående år erhöll Lokalfastigheter en utdelning om 77 500 tkr, vilket förklarar det årets positiva resultat.

Rörelseresultatet för år 2024 uppgick till 488 (-4 544) tkr. Det förbättrade resultatet förklaras bland annat av att driftkostnaderna för stadens fastigheter för första gången sedan 2020 varit i nivå med ersättningen från Sundbybergs stad. Det milda vädret i slutet av 2024 har inneburit låga vinterskötsel- och fjärrvärmekostnader. Resultatet från försäljningen av fastigheten Makaronen 8 har bidragit positivt med 4 693 tkr. Bolagets flytt till Sundbybergs stadshus har inneburit merkostnader för flytten och dubbla lokalkostnader för perioden oktober-december 2024.

Under 2024 uppgick omsättningen till 273 115 (248 951) tkr. Den högre omsättningen förklaras av högre hyresintäkter från andrahandsuthyrning till Sundbybergs stad avseende inhyrda verksamhetslokaler från externa fastighetsägare. Ersättningen från Sundbybergs stad avseende fastighetsförvaltning och driftkostnader i enlighet med uppdragsavtalet har varit högre än 2023.

Balansomslutningen uppgick till 172 324 (194 298) tkr. Bolaget har under 2024 avyttrat fastigheten Makaronen 8 i centrala Sundbyberg till Fastighets AB Förvaltaren, ett systerbolag i Sundbybergs stads kommunkoncern. Tillträdesdatum var 19 december 2024. Bolaget har erhållit likvid från försäljningen, men har samtidigt betalat aktieägartillskott till dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB, varför likvida medel är i princip oförändrade jämfört med föregående år.

Soliditeten uppgick till 52 (57) procent. Bolaget bedöms kunna bedrivas på ett ekonomiskt betryggande sätt och att kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

20250414111144

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	273 115	248 951	229 803	223 536	225 827
Resultat efter finansiella poster	-22 667	72 748	-7 772	-10 594	82 245
Balansomslutning	172 324	194 298	214 677	215 332	222 277
Antal anställda	25	23	18	18	19
Soliditet (%)	52	57	62	66	69
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	39	neg	neg	37
Avkastning på eget kap. (%)	neg	68	neg	neg	54

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	81 192 973
Årets resultat	-22 496 842
	58 696 131

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	58 696 131

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

20250414111145

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	2	212 994	197 071
Förvaltningsavgift		59 716	51 473
Övriga rörelseintäkter		405	407
		273 115	**248 951**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna utgifter	3	-9 492	-9 373
Underhåll		-24	-60
Drift	4	-25 147	-25 842
Fastighetsskatt		-291	-302
Inhyrda objekt från andra fastighetsägare	5	-206 414	-189 440
Drift och underhållskostnader		**-241 368**	**-225 017**
Driftnetto		**31 748**	**23 934**
Administration	5, 6, 7, 8	**-35 235**	**-27 766**
Bruttoresultat		**-3 487**	**-3 831**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719	-713
Resultat från fastighetsförsäljningar		4 693	0
Rörelseresultat		**488**	**-4 544**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-23 250	77 250
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	144	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51	-40
Summa resultat från finansiella poster		**-23 155**	**77 292**
Resultat efter finansiella poster		**-22 667**	**72 748**
Resultat före skatt		**-22 667**	**72 748**
Skatt på årets resultat	12, 13	170	30
Årets resultat		**-22 497**	**72 777**

20250414111146

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	271	406
		271	**406**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	0	23 948
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	0	1 322
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 633	1 255
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 633**	**26 525**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18, 19	300	300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	239	68
Summa finansiella anläggningstillgångar		**579**	**408**
Summa anläggningstillgångar		**2 483**	**27 339**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		435	3
Fordringar hos koncernföretag	22	39 400	41 513
Övriga kortfristiga fordringar		20 333	17 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	52 547	50 964
Summa kortfristiga fordringar		**112 716**	**109 829**
Kassa och bank	24		
Koncernkonto		57 125	57 130
Summa kassa och bank		**57 125**	**57 130**
Summa omsättningstillgångar		**169 841**	**166 959**
SUMMA TILLGÅNGAR		**172 324**	**194 298**

20250414111147

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Reservfond		354	354
Summa bundet eget kapital		**30 354**	**30 354**
Fritt eget kapital	25		
Balanserad vinst		81 193	8 416
Årets resultat		-22 497	72 777
Summa fritt eget kapital		**58 696**	**81 193**
Summa eget kapital		**89 050**	**111 547**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 770	6 709
Skulder till koncernföretag		23	88
Aktuella skatteskulder		180	1 165
Övriga kortfristiga skulder		387	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	76 915	74 411
Summa kortfristiga skulder		**83 274**	**82 751**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**172 324**	**194 298**

20250414111148

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**30 000 000**	**353 820**	**111 182 698**	**-7 767 024**	**133 769 494**
Vinstdisposition			-7 767 024	7 767 024	0
Utdelning			-95 000 000		-95 000 000
Årets resultat				72 777 299	72 777 299
Utgående eget kapital 2023-12-31	**30 000 000**	**353 820**	**8 415 674**	**72 777 299**	**111 546 793**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**30 000 000**	**353 820**	**8 415 674**	**72 777 299**	**111 546 793**
Vinstdisposition			72 777 299	-72 777 299	0
Årets resultat				-22 496 842	-22 496 842
Utgående eget kapital 2024-12-31	**30 000 000**	**353 820**	**81 192 973**	**-22 496 842**	**89 049 951**

Antal aktier 30.000 st, 1.000 kr/st
Ovan belopp redovisas i kr

20250414111149

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		488	-4 544
- Avskrivningar		1 483	1 370
Resultat från fastighetsförsäljningar		-4 693	0
		-2 722	**-3 174**
Erhållen ränta		146	80
Erlagd ränta		-51	-40
Betald inkomstskatt		-985	813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 612**	**-2 321**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		1 578	516
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-4 466	-11 863
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-939	-1 245
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		2 448	2 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 991**	**-12 637**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	50
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 037	-2 507
Sålda materiella anläggningstillgångar		30 273	0
Investeringar i dotterbolag		-23 250	-250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**4 986**	**-2 707**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		0	-95 000
Erhållen utdelning		0	40 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-54 998**
Årets kassaflöde		**-5**	**-70 342**
Likvida medel vid årets början		**57 130**	**127 472**
Likvida medel vid årets slut		**57 125**	**57 130**

20250414111150

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Koncernuppgifter

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Sundbybergs stadshus AB, org.nr 556775-5516 med säte i Sundbyberg. Sundbybergs stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad som upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. Moderbolag i den minsta koncern där Lokalfastigheter i Sundbyberg AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, Sundbyberg. Med hänvisning till årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas beräkning sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Hyresintäkter

Hyresintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

20250414111151

Skatter

Årets skattekostnad utgörs av aktuell skatt och förändring i uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar består av balanserade utvecklingsarbeten som redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Systematisk linjär avskrivning görs över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Fem års avskrivningstid tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
Mark	
Markanläggning	20 år
Stomme inkl. grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskikt	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	20 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

20250414111152

Fastighetsvärdering
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte fram till 2023-12-31. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt boklsutsdagen. I december 2024 såldes bolagets fastighet Makaronen 8 varför ingen fastighetsvärdering är gjord per 2024-12-31.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift och underhållskostnader bedöms av Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.
Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. I kalkylen har en direktavkastning om 6,5 procent använts.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. I kalkylen har en kalkylränta om 8,5 procent använts.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod
Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till bokslutsdagen. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov genom att en beräkning görs av tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Lokalfastigheter i Sundbyberg AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

20250414111153

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder
Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Avsättningar
Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Lokalfastigheter i Sundbyberg AB resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. Förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

20250414111154

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar
Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående.

Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter.

Ekonomiska arrangemang
Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Hyresintäkter

I beloppet ingår koncerninterna intäkter (Sundbybergs stadshus AB) med 11.811 tkr (10.993 tkr) och övriga intäkter med 399 tkr (441 tkr).

Not 3 Taxebundna utgifter

	2024	2023
Uppvärmning	-9 294	-9 034
Vatten	-37	-75
El	-154	-164
Olja	0	-81
Avfallshantering	-7	-18
Summa	**-9 492**	**-9 372**

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 42 tkr (182 tkr).

20250414111155

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	-8 216	-7 917
Skötsel och tillsyn	-12 236	-13 670
Övriga driftskostnader	-4 694	-4 254
Summa	**-25 146**	**-25 841**

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 43.086 tkr (37.602 tkr).

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter:

	2024	2023
Kontorsmaskiner		
Förfaller till betalning inom 1 år	-61	-17
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-5	-5
	-66	**-22**
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom 1 år	-1 186	0
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	-1 186	**0**
Inhyrda objekt		
Förfaller till betalning inom 1 år	-210 083	-204 938
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-593 674	-624 688
Förfaller till betalning senare än fem år	-709 414	-777 533
	-1 513 172	**-1 607 159**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Kontorsmaskiner	-37	-39
Lokaler och garage	-1 748	-993
Inhyrda objekt	-206 414	-189 440
	-208 199	**-190 473**

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter. I beloppet ingår koncerninterna inhyrningar med 328.944.tkr (332.584 tkr).

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av inhyrda objekt (framför allt lokaler, men även några bostäder) för inhyrningar till Sundbyberg stads verksamheter men även till Sundbybergs stads bolagskoncern. Hyresavtalen varierar i längd med normalt en årlig uppräkning med konsumentprisindex. Bolaget hyr lokal i andra hand för egen verksamhet av Sundbybergs stad, avtal för tid efter 2024 är ännu inte tecknat men planeras att ske med samma förutsättningar som under slutet av 2024. En skrivare leasas under 60 månader till januari 2026.

20250414111156

Not 6 Administration

Från och med 2015 redovisas avskrivningar på administrativa inventarier som en administrationskostnad. Avskrivningar som redovisas som administrativa kostnader uppgår till 764 tkr (657 tkr). I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 2.980 tkr (2.467 tkr).

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-420	-458
Summa	**-420**	**-458**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	9
Män	15	14
Totalt	**25**	**23**
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen	-234	-227
Löner och ersättningar till VD	-1 779	-1 606
Löner och ersättningar till övriga anställda	-14 256	-13 245
	-16 269	**-15 078**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 287	-5 554
Pensionskostnader för VD	-692	-631
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 269	-3 495
	-11 248	**-9 680**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-27 517**	**-24 758**

Anställningsvillkor för VD Marica Johansson är en tillsvidareanställd. Vid uppsägning gäller en uppsägningstid om 6 månader om VD säger upp sig och 12 månader om bolaget säger upp anställningen.

20250414111157

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	40 000
Nedskrivning av andelar	-23 250	-250
Anteciperade utdelningar	0	37 500
Summa	**-23 250**	**77 250**

Kommunkoncernen ska verka för en så effektiv kapitalförvaltning som möjligt. Det innebär att överskottslikviditet ska samlas i Sundbybergs Stadshus AB som i sin tur kan dela ut till kommunen alternativt ge aktieägartillskott till koncernens dotterbolag när så behövs.

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	144	80
Summa	**144**	**80**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-51	-40
Summa	**-51**	**-40**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt, spec i not uppskjuten skatt	170	30
Totalt redovisad skatt	**170**	**30**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-22 667		72 748
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 669	20,60	-14 986
Ej skattepliktiga intäkter		29		15 981
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-5 195		-222
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag		824		-744
Skatteeffekt av fastigehtsförsäljning		-157		
Redovisad effektiv skatt	**0,75**	**170**	**-0,04**	**30**

20250414111158

Not 13 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2024	2023
Temporär skillnad på fastigheter	170	30
Summa	**170**	**30**

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677	677
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**677**	**677**
Ingående avskrivningar	-271	-136
Årets avskrivningar	-135	-135
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-406**	**-271**
Utgående redovisat värde	**271**	**406**

20250414111159

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 266	30 266
Investeringar	956	0
Försäljningar och utrangeringar	-31 176	0
Aktiveringar	1 322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 368**	**30 266**
Ingående avskrivningar	-11 851	-11 139
Försäljningar och utrangeringar	11 203	0
Årets avskrivningar	-719	-713
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 368**	**-11 851**
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde byggnader	**0**	**18 415**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	5 533	5 533
Försäljningar	-5 533	0
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**5 533**
Utgående redovisat värde mark	**0**	**5 533**
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**0**	**23 948**
Marknadsvärde på fastigheter*	0	51 000

*Fastigheten Makaronen 8 är såld i december 2024 varför ingen marknadsvärdering är gjord per 31 december 2024.

20250414111160

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisade värden vid årets början	1 322	0
Investeringar	0	1 322
Aktiveringar	-1 322	0
Utgående nedlagda kostnader	**0**	**1 322**
Summa	**0**	**1 322**

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 997	1 934
Inköp	1 081	1 185
Försäljningar/utrangeringar	-232	-122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 846**	**2 997**
Ingående avskrivningar	-1 742	-1 292
Försäljningar/utrangeringar	158	72
Årets avskrivningar	-629	-522
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 213**	**-1 742**
Utgående restvärde enligt plan	**1 633**	**1 255**

20250414111161

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Lämnade aktieägartillskott	23 250	0
Nedskrivning av andelar	-23 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**300**	**300**
Utgående restvärde enligt plan	**300**	**300**

Not 19 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB	100	100	50 000	50	50
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB	100	100	50 000	50	50
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB	100	100	50 000	50	50
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB	100	100	50 000	50	50
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB	100	100	1 000	100	100
				300	**300**

Koncernen	**Org.nr**	**Säte**
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB	559103-8731	Sundbyberg
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB	559103-8772	Sundbyberg
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB	559106-5734	Sundbyberg
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB	559107-5832	Sundbyberg
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB	559101-1399	Sundbyberg

20250414111162

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde, totalt	**40**	**40**

Består av Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 med säte Stockholm 4 (4) andelar.

Not 21 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Temporär skillnad fastigheter	239	68
Summa	**239**	**68**

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor
Inga transaktioner har skett med närstående på andra villkor än marknadsmässiga, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
I hyresintäkter ingår koncernintern försäljning med 11.811 tkr (10.993 tkr) och för de koncerninterna kostnader exkl kostnadsförd moms ingår taxebundna avgifter med 42 tkr (182 tkr), administrativa kostnader med 2.980 tkr (2.467 tkr) samt övriga driftkostnader med 43.086 tkr (37.622 tkr).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	51 731	50 836
Förutbetalda försäkringspremier	50	16
Övriga poster	766	111
Summa	**52 547**	**50 963**

Not 24 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto	57 125	57 130
Summa	**57 125**	**57 130**

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 24.000 tkr (15.000 tkr).

20250414111163

Not 25 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2025-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2024 att föreslås. Utdelningarna avseende 2023 och 2022 uppgick till 0 tkr (95.000) tkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	59 450	57 776
Upplupna löner och semesterlöner	1 240	1 027
Upplupna sociala avgifter	801	718
Övriga poster	15 425	14 891
Summa	**76 916**	**74 412**

Not 27 Eventualtillgångar

Tilläggsköpeskillingar avseende tidigare genomförda fastighetsförsäljningar förväntas inkomma till dotterbolag. Tilläggsköpeskillingarna är dock osäkra gällande när de förväntas utfalla och till vilka belopp. Tidpunkterna är beroende av antagande av nya detaljplaner och beloppen påverkas av antalet byggrätter i respektive detaljplan och byggrätternas marknadsvärden.

Not 28 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	251	26
Summa	**251**	**26**

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB har borgensåtaganden för dotterbolag sedan ingångna aktieöverlåtelseavtal i samband med fastighetsförsäljningar.

20250414111164

Not 29 Händelser efter balansdagen

Förberedande arbete inför en koncernintern avyttring av Lokalfastigheters dotterbolag till Sundbybergs Fastighetsholding AB, ett dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB, har pågått under under inledningen av 2025.

Sundbyberg 2025-03-06

Mats Andersson
Ordförande

Morgan Andersson
Förste vice ordförande

Jan Bojling
Andre vice ordförande

Bert Jagerby

Gunhild Manell

Inger Gran

Richard Hellmark

MARTIN HEDENSTRÖM LJUNG
Martin Hedenström Ljung

Marica Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-11

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250414111165

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lokalfastigheter i Sundbyberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Lokalfastigheter i Sundbyberg 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.

20250414111166

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Lokalfastigheter i Sundbyberg 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.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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 revisionssed 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 11 mars 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250414111167

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Sundbybergs stadshus AB

556775-5516

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	4
Flerårsjämförelse	6
Investeringar	6
Koncernens förväntade framtida utveckling	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	7
Förslag till vinstdisposition	8
Koncernresultaträkning	9
Koncernbalansräkning	10
Koncernens förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys för koncernen	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolagets förändringar i eget kapital	18
Kassaflödesanalys för moderbolaget	19
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	20
Not 2 Transaktioner med närstående	28
Not 3 Koncerninterna intäkter	28

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111168

Innehållsförteckning

Not 4 Nettoomsättningen fördelning	28
Not 5 Ersättning till revisorerna	29
Not 6 Operationella leasingavtal	30
Not 7 Övriga externa kostnader	31
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	32
Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	34
Not 10 Övriga rörelsekostnader	34
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	34
Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter	35
Not 15 Bokslutsdispositioner	35
Not 16 Skatt på årets resultat	36
Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter	37
Not 18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	37
Not 19 Förvaltningsfastigheter Byggnader	38
Not 20 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar	39
Not 21 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar	40
Not 22 Byggnader och mark Avfall och Vatten	40
Not 23 Inventarier	41
Not 24 Bredbands- och stadsnätsutrustning	41
Not 25 Pågående arbeten	42
Not 26 Andelar i koncernföretag	42
Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag	43
Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav	44
Not 29 Andra långfristiga fordringar	44
Not 30 Övriga kortfristiga fordringar	44
Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45
Not 32 Kassa och bank/Likvida medel	45
Not 33 Utdelning per aktie	46
Not 34 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	46
Not 35 Marknadsvärde på derivat	46
Not 36 Räntebärande skulder	47
Not 37 Förutbetalda anläggningsavgifter	48
Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48
Not 39 Ställda säkerheter	49
Not 40 Eventualförpliktelser	49
Not 41 Eventualtillgångar	49
Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	50

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.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111169

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sundbybergs stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Ägarförhållanden

Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, ägs till 100 procent av Sundbybergs stad. Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolagskoncernen omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterbolagen. Samtliga bolag i koncernen inklusive moderbolaget har sitt säte i Sundbyberg.

Verksamheten

Sundbybergs stadshus AB
Bolaget har till föremål att vara moderbolag i Sundbybergs stads bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs kommun. Bolaget ska vidare verka för att en järnväg i tunnel genom Sundbybergs stad kommer till stånd inom en så snar framtid som möjligt och därigenom bidra till utvecklingen av centrala Sundbyberg.

Som en del av kommunkoncernen ska Sundbybergs stadshus AB med dotterbolag aktivt medverka till att stadens vision och översiktsplan förverkligas samt att stadens mål nås. Moderbolaget, Sundbybergs stadshus AB, och dess helägda dotterbolag benämns gemensamt som koncernen. Bolaget ska verka för att samordningsvinster och rationaliseringsmöjligheter inom kommunkoncernen tas till vara.

Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun direkt eller indirekt, utveckla och tillhandahålla nuvarande och framtida data-, TV- och telekommunikationstjänster till företag, organisationer och hushåll och därmed förenlig verksamhet.

Sundbybergs stadsnätsbolag AB, org.nr 556602-0631
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun äga och förvalta stadsnät för bredbandstjänster samt därmed förenlig verksamhet.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB, org.nr 556764-2334
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att vara huvudman för allmän Va-anläggning inom Sundbybergs kommun. Bolaget har även till föremål för sin verksamhet att i och åt Sundbybergs kommun bedriva sådan avfallshantering som omfattas av den kommunala renhållningsskyldigheten samt därmed förenlig verksamhet.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s verksamhet omfattas av miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och avfallsförordningen.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB levererar de kommunala tjänsterna vatten och avlopp enligt vattentjänstlagen och insamling av avfall enligt miljöbalken i Sundbybergs stad. Sundbyberg Avfall och Vattens verksamhet medför vatten- och avloppspåverkan i Sundbybergs stad genom sin löpande verksamhet. Även viss påverkan genom utsläpp till luft samt buller vid användning av organisationens anläggningstillgångar.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPV-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111170

Fastighets AB Förvaltaren (publ), org.nr 556050-2683
Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, arbetsplatser och kollektiva anordningar.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med arbetsplatser, lokaler och kollektiva anordningar.

För ytterligare upplysningar om koncernens bolag hänvisas till Sundbybergs stadshus AB:s hemsida: www.sundbybergsstadshus.se

Måluppfyllelse

Enligt ägardirektivet ska Sundbybergs stadshus AB sträva efter att uppnå det bästa ekonomiska utfallet långsiktigt.

Med grund i staden som tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska vidare förutsättningar tillvaratas att utforma investeringar, teknikval, belåning och riskhantering på ett sätt som ger lägsta kostnad i intervallet från idag och 25 till 50 år framåt.

Mot bakgrund av lämnad årsredovisning för 2024 anser bolaget sig ha uppfyllt ovanstående mål. Koncernen har en stark finansiell ställning att möta framtida utmaningar.

Riskhantering

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar finansnettot negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha låst in en alltför hög ränta i ett sjunkande ränteläge. Variationer i marknadsräntan kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat. För att hantera risken säkrar koncernen ränta i derivat för att få en optimal ränteförfallostruktur med olika löptider.

Koncernen har vid bokslutsdatum 74 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 26 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2024, givet oförändrad skuldvolym, skulle räntekostnaden öka med 6,5 mnkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden öka med 25 mnkr.

Finansieringsrisk, likviditetsrisk och kassaflödesrisk
Koncernens finansieringsrisk och likviditetsrisk avser risken att nödvändiga krediter, dels nya krediter för ökad likviditet, dels refinansiering av lån som förfaller, inte kan anskaffas överhuvudtaget eller till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken och likviditetsrisken arbetar koncernen med och följer kontinuerligt upp låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall.

Finansieringsrisken och likviditetsrisken reduceras ytterligare genom att koncernen har en diversifierad

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111171

finansieringsbas bestående av såväl banker som kreditinstitut samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden med bland annat ett etablerat företagscertifikatprogram. Koncernen har även en långsiktig finansieringsstrategi för att minimera refinansieringsrisken.

Koncernens och dess bolag är exponerade till kassaflödesrisker, främst på grund av framtida investeringar. För att reducera dessa tas alltid ändamålsenliga kalkyler fram innan investeringsbeslut fattas för att se och utvärdera kassaflödesriskerna.

Prisrisker finns inom koncernen dels då bolagen omfattas av lagen om offentlig upphandling dels marknadens prissättning av finansiella instrument samt varor och tjänster.

Ekonomisk uthyrningsgrad och betalningsförmåga hos kund
Koncernens uthyrningsgrad styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastrukturen, produktionstakten för nya fastigheter, befolkningstillväxten och sysselsättningen. Koncernens bostadslägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2024-12-31. Den ekonomiska uthyrningsraden för koncernens bostäder har det senaste decenniet legat på 95-99 procent för helåren och inget tyder på att detta kommer att förändras. I dag råder det en stor bostadsbrist, främst i Storstockholm, vilket gör att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt stor och att bostadsbristen kommer att finnas kvar inom överskådlig framtid.

Koncernen arbetar aktivt med att förbättra miljön runt fastigheterna och göra hela områden mer attraktiva för att locka hyresgäster. Koncernen ser även kontinuerligt över möjligheten att konvertera lokaler till bostäder.

Koncernen står inför risken att hyresgästerna inte kan fullfölja sina åtaganden. Koncernen minimerar denna risk genom god kundkännedom och genom att utföra sedvanlig kreditkontroll av nya hyresgäster. Koncernen har historiskt sett haft låga kundförluster och arbetar aktivt med såväl förebyggande aktiviteter som uppföljning för att hantera risken. Risken finns även att tvister skulle kunna få betydande finansiella effekter på koncernens verksamhet. Risken finns såväl i den löpande verksamheten som i koncernens projektportfölj. Därför arbetar koncernen med väl genomarbetade överenskommelser och avtal för att minska risken för tvister.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111172

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Intäkter	1 268	1 211	1 126	1 074	1 065
Rörelseresultat	-65	130	60	87	213
Resultat efter skatt	-124	67	32	54	165
Balansomslutning	7 449	7 356	7 045	6 815	6 590
Marknadsvärde fastigheter	14 851	14 514	15 204	16 555	14 972
Eget kapital	4 043	4 167	4 130	4 189	4 227
Soliditet (%) (synlig)	54	57	59	61	64
Soliditet (%) (justerad)	67,85	69,40	71,00	72,00	73,00

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Intäkter	3	5	5	5	6
Rörelseresultat	-19	-31	-28	-4	-10
Resultat efter skatt	-17	68	-17	4	2
Balansomslutning	897	934	881	888	976
Eget kapital	791	808	770	877	965
Soliditet (%) (synlig)	88	86	87	99	99

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Investeringar

Koncernen fortsätter arbetet med att renovera fastighetsbeståndet. Samtidigt planerar koncernen för ett flertal nyproducerade hyresrätter. I samband med detta ökar riskerna inom investeringsområdet. För att hantera riskerna gör koncernen alltid en riskanalys inför ett investeringsbeslut. Den baseras på faktorer som intäkter, investerings-, drift- och underhållskostnader samt räntekostnader. Koncernen fastställer omfattningen och kvaliteten på programhandlingarna, vilka sedan ligger till grund för projektering, byggande och förvaltning. Koncernen använder ett strukturerat arbetssätt för att säkerställa uppföljning och styrning av projekten. Sundbybergs stad står inför en befolkningstillväxt vilket innebär stora investeringar i nya VA-ledningar och sopsugsanläggningar kommande år. Infrastruktur för vatten och avfall är en av de första byggstenarna i exploateringsprocessen och VA- och avfallsverksamheten står därför inför stora investeringar framöver.

Koncernens förväntade framtida utveckling

Kommunens tillväxt ställer stora krav på bolagskoncernen vad gäller bostadsförsörjning, lokalförsörjning och utbyggnad av infrastruktur. Utvecklingen innebär också krav på utvecklade samarbetsformer med externa parter. Sammantaget kommer detta att leda till ökade krav på moderbolagets samordnande roll. Med stadens tillväxt och utveckling följer också behov av ett nära samarbete inom bolagskoncernen och mellan koncernen och staden. Koncernen står inför stora förändringar inom de kommande åren. Flera nya fastigheter ska byggas i ett flertal olika delområden samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga beståndet ska genomföras. Koncernen ska också, genom dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren, medverka aktivt till en hållbar stadsutveckling i Sundbyberg genom att bland annat erbjuda ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer, storlekar och hyresnivåer.

När Mälarbanan förläggs i tunnel försvinner nuvarande barriäreffekt och Sundbybergs stadskärna kan utvecklas med mer allmän platsmark som länkar samman omgivande stadsbebyggelse och grönstruktur. Sundbybergs statliga medfinansiering motiveras av stadens sammanlänkande och möjliggörs delvis av de intäkter som tillkommande byggrätter inom ett antal fastigheter medför. Syftet är att sammanlänka staden

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111173

för att därigenom fortsätta det långsiktiga arbetet med att utveckla en hållbar och attraktiv stadsmiljö och samtidigt bidra till bostadsförsörjningen, klimatanpassningen och omställningen till fossilfrihet; i Sundbyberg, Stockholm och Sverige.

Trafikverkets tunnelanläggning genom Sundbyberg beräknas nu vara färdigställd år 2042. Byggnationen av Sundbybergs nya stadskärna kommer delvis att ske parallellt med Trafikverkets förberedande arbeten men huvudsaklig utbyggnad och realisering av intäkter kommer ske efter att tunneln är färdigställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Handslag på Tillägg 2 till Medfinansieringsavtal

Efter fyra års arbete har kommunstyrelsens ordförande, tillika Sundbybergs stadshus AB:s ordförande och Trafikverkets generaldirektör tagit i hand på det förslag till Tillägg 2 på medfinansieringsavtalet som stadens tjänstemannaorganisation har arbetat fram. Tilläggsavtalet kommer att gå upp för beslut i Kommunfullmäktige i februari 2025.

Förvärv av fastigheten Sundbyberg 2:9

Affärsområdet Nya stadskärnan har haft i uppdrag att säkra marktillgången i de västra delarna och som ett led i detta arbete har fastigheten Sundbyberg 2:9 förvärvats av Stockholm stad.

Sammanslagning av detaljplan järnväg och detaljplan västra

Sammanslagningen av detaljplan Järnväg och detaljplan Västra minskar riskerna för staden genom att incitamenten för att samverka ökar för staden och Trafikverket. Därutöver minskas risken för att Länsstyrelsen hemkallar planen med hänvisning till formfel.

Beslut om ny bolagsstruktur för koncernen Sundbybergs stadshus AB

Beslut om ny bolagsstruktur för koncernen Sundbybergs stadshus AB fattades av kommunfullmäktige i juni 2024. Syftet är att genom att etablera separata dotterbolag för specifika ändamål kan en ändamålsenlig koncernstruktur med renodlade uppdrag skapas och legala och skattemässiga risker delvis minimeras.

Beslut om delrapport Klimanpassning av dag- och spillvatten i södra Sundbyberg

Beslut om delrapport Klimanpassning av dag- och spillvatten i södra Sundbyberg fattades av kommunstyrelsen. Syftet är att skapa genomförbarhet för samtliga detaljplaner inom affärsområdets geografi.

Transaktioner

Sundbyberg stadshus AB har under 2024 förvärvat fastigheten Sundbyberg 2:9 från Stockholms stad. Inga transaktioner avseende fastighetsförsäljningar eller förvärv genomfördes under 2023.

Hyresnivåer

För 2024 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande cirka 74 kronor per kvadratmeter per år. För en normal trea på 75 kvadratmeter, blev det höjning med cirka 462 kronor per månad, ingen retroaktiv hyra utgick för januari månad.

Personalförändringar

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111174

Under 2024 har två styrelseledamöter entledigats och två förordnats i Sundbybergs stadshus AB.

Affärsområdet Sundbybergs nya stadskärnas organisation inom Sundbybergs stadshus AB har under året förstärkts med en ny affärsområdeschef (tillika stadsbyggnadsdirektör i Sundbybergs stad), tidigare affärsområdeschef har entledigats.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	778 038 686
årets förlust	-16 565 550
	761 473 136

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	761 473 136

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111175

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	4	1 242 170	1 189 822
Aktiverat arbete för egen räkning		25 157	21 424
Övriga rörelseintäkter		184	53
Intäkter		**1 267 511**	**1 211 299**
Råvaror och förnödenheter		-55 914	-54 354
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-683 640	-640 227
Personalkostnader	8	-234 094	-216 260
Bruttoresultat		**293 863**	**300 458**
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-355 893	-204 284
Övriga rörelsekostnader	10	-5 561	-6 585
Resultat från fastighetsförsäljningar		2 184	40 663
Rörelseresultat		**-65 407**	**130 252**
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	905	117
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2 938	1 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-54 915	-49 432
Resultat från finansiella poster		**-51 072**	**-47 806**
Resultat efter finansiella poster		**-116 479**	**82 446**
Bokslutsdispositioner	15	0	0
Resultat före skatt		**-116 479**	**82 446**
Skatt på årets resultat	16	-7 571	-15 672
Årets vinst		-124 050	66 774

Penneo dokumentnyckel: J8F0M-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	17	3 750	3 750
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	18	2 796	1 621
Summa immateriella anläggningstillgångar		**6 546**	**5 371**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19, 20, 21	5 510 284	4 997 130
Byggnader och mark Avfall och Vatten	22	568 046	524 547
Inventarier	23	21 181	21 916
Bredbands- och stadsnätsutrustning	24	52 418	54 943
Pågående arbeten	25	740 473	1 186 462
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 892 402**	**6 784 998**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26, 27	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	80	80
Andra långfristiga fordringar	29	88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**88 080**	**88 080**
Summa anläggningstillgångar		**6 987 028**	**6 878 449**

20250414111176

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-JRHGL-WQPF0

20250414111177

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Omsättningstillgångar			
Varulager		410	743
Summa varulager		**410**	**743**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 960	111 185
Fordran hos koncernföretag		32 968	1 212
Aktuella skattefordringar		10 327	12 864
Övriga kortfristiga fordringar	30	35 689	34 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	77 569	75 422
Summa kortfristiga fordringar		**218 513**	**235 437**
Kassa och Bank	32		
Kassa och bank		46 941	71 184
Koncernkonto		196 231	170 554
Summa kassa och bank		**243 172**	**241 738**
Summa omsättningstillgångar		**462 095**	**477 175**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 449 123**	**7 356 367**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQP5O

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Övrigt tillskjutet kapital		226 100	226 100
Summa bundet eget kapital		**256 100**	**256 100**
Fritt eget kapital			
Annat eget kapital		3 910 949	3 844 175
Årets resultat		-124 050	66 774
Summa fritt eget kapital		**3 786 899**	**3 910 949**
Summa eget Kapital		**4 042 999**	**4 167 049**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	34	202 959	200 233
Summa avsättningar		**202 959**	**200 233**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35, 36	2 500 000	2 300 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	37	326 900	300 011
Summa långfristiga skulder		**2 826 900**	**2 600 011**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 172	136 962
Övriga kortfristiga skulder		43 267	24 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	224 826	227 148
Summa kortfristiga skulder		**376 265**	**389 074**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 449 123**	**7 356 367**

20250414111178

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111179

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**30 000**	**226 100**	**3 874 175**	**4 130 275**
Utdelning extra bolagsstämma			-30 000	-30 000
Årets resultat			66 774	66 774
Utgående eget kapital 2023-12-31	**30 000**	**226 100**	**3 910 949**	**4 167 049**
Årets resultat			-124 050	-124 050
Utgående eget kapital 2024-12-31	**30 000**	**226 100**	**3 786 899**	**4 042 999**

J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0
Penneo dokumentnyckel:

20250414111180

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-65 407	130 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m			
Avskrivningar och nedskrivningar		356 526	204 284
Förändringar i avsättningar		-1	0
Övrigt		1 822	9 955
Periodiserade anslutningsavgifter		-12 627	-10 979
Resultat från fastighetsförsäljningar		-2 184	-40 663
		278 129	**292 849**
Erhållen ränta		3 843	1 626
Erlagd ränta		-62 775	-60 307
Betald inkomstskatt		-2 307	2 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**216 890**	**236 643**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		49 225	-83 965
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-24 695	-12 863
Ökning/minskning leverantörsskulder		-28 790	23 267
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		10 154	-674
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**222 784**	**162 408**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av anläggningstillgångar		0	40 733
Årets anslutningsavgifter		45 343	52 793
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-466 693	-524 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-421 350**	**-431 022**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	200 000
Utbetald utdelning		0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**200 000**	**170 000**
Årets kassaflöde		**1 434**	**-98 614**
Likvida medel vid årets början		**241 738**	**340 082**
Likvida medel vid årets slut		**243 172**	**241 468**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-JRHGL-WQPF0

20250414111181

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 673	4 550
Övriga rörelseintäkter		62	26
Aktiverat arbete för egen räkning		1 012	825
Intäkter		**2 747**	**5 400**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-6 783	-26 041
Personalkostnader	8	-6 438	-6 501
Bruttoresultat		**-10 473**	**-27 142**
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-8 502	-3 602
Rörelseresultat		**-18 975**	**-30 744**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	0	95 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	5 131	4 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-3 294	-2 908
Summa resultat från finansiella poster		**1 837**	**96 746**
Resultat efter finansiella poster		**-17 139**	**66 002**
Bokslutsdispositioner	15	0	1 550
Resultat före skatt		**-17 139**	**67 552**
Skatt på årets resultat	16	573	573
Årets resultat		**-16 566**	**68 125**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111182

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19, 20, 21	17 760	21 363
Inventarier	23	0	0
Pågående arbeten	25	30 269	27 183
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 029**	**48 546**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26, 27	484 125	484 125
Fordringar hos koncernföretag		275 000	275 000
Uppskjuten skattefordran	34	1 566	993
Summa finansiella anläggningstillgångar		**760 691**	**760 118**
Summa anläggningstillgångar		**808 720**	**808 664**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 058
Fordringar hos koncernföretag	2	18 739	18 739
Övriga kortfristiga fordringar	30	1 535	3 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	276	1 911
Summa kortfristiga fordringar		**20 550**	**36 304**
Kassa och bank	32		
Koncernkonto		67 633	89 320
Summa omsättningstillgångar		**88 183**	**125 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**896 903**	**934 288**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111183

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**30 000**	**30 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		778 039	709 914
Årets resultat		-16 566	68 125
Summa fritt eget kapital		**761 473**	**778 039**
Summa eget kapital		**791 473**	**808 039**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		**100 000**	**100 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		44	134
Leverantörsskulder		280	23 570
Aktuella skatteskulder		148	87
Övriga kortfristiga skulder		68	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	4 890	2 367
Summa kortfristiga skulder		**5 430**	**26 249**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**896 903**	**934 288**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111184

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**30 000**	**757 026**	**-17 112**	**769 914**
Vinstdisposition		-17 112	17 112	0
Utdelning extra bolagsstämma		-30 000		-30 000
Årets resultat			68 125	68 125
Utgående eget kapital 2023-12-31	**30 000**	**709 914**	**68 125**	**808 039**
Vinstdisposition		68 125	-68 125	0
Årets resultat			-16 566	-16 566
Utgående eget kapital 2024-12-31	**30 000**	**778 039**	**-16 566**	**791 473**

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

Penneo dokumentnyckel: JB4UX-IRHGL-WQPF0

20250414111185

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18 975	-30 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar och nedskrivningar		8 502	3 602
- Förändringar i avsättningar		0	0
- Utrangering		0	0
		-10 473	**-27 142**
Erhållen ränta		5 131	4 654
Erlagd ränta		-3 294	-2 908
Betald inkomstskatt		61	158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-8 575**	**-25 238**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		12 058	-12 008
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		3 696	26 195
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-23 290	22 183
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder		2 410	-7 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-13 701**	**3 935**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-7 986	-4 048
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 986**	**-4 048**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		0	95 000
Utbetald utdelning		0	-30 000
Förändring av lf fordran hos koncernföretag		0	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**40 000**
Årets kassaflöde		**-21 687**	**39 887**
Likvida medel vid årets början		**89 320**	**49 433**
Likvida medel vid årets slut		**67 633**	**89 320**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111186

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernuppgifter

Sundbybergs stadshus AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Sundbybergs stad, org.nr 212000-0175, med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad och upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. I koncernen ingår dotterbolagen Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683, Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729, Sundbybergs Avfall och Vatten AB, org.nr 556764-2334, Sundbyberg stadsnätsbolag AB, org.nr 556602-0631 och Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Fastighets AB Förvaltaren och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB som samtliga är helägda.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Samtliga förvärv av bolag är redovisade enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen är uppdelade i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitaldelen är förd till annat eget kapital. Skattedelen är redovisad som avsättning under rubriken Avsättningar. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Förvärv som gjorts före övergången till BRNAR 2012:1 (K3) har inte räknats om.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111187

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och övriga koncernbolag samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

Hyresintäkter
Hyresintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Vatten- och avfallstjänster
Prissättning vid försäljning av vatten- och avfallstjänster regleras bland annat av Lagen om allmänna vattentjänster och Avfallsordningen och sker enligt självkostnadsprincipen. Uttag av taxor som överstiger årets kostnader redovisas som skuld till respektive kollektiv. Uttag av taxor som understiger årets kostnader redovisas som negativt resultat. Finns ett tidigare överuttag bokförs det negativa resultatet mot den kortfristiga skulden till respektive kollektiv.

För att finansiera investering av sopsug har samtliga fastighetsägare erlagt en anslutningsavgift. Anslutningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och intäktsförs årligen till ett belopp som motsvarar årets avskrivningar och räntekostnader i enlighet med självkostnadsprincipen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

Utifrån de utbyggnadsplaner som finns bedöms de planerade anslutningsavgifterna täcka de årliga avskrivningarna och räntekostnaderna för anläggningen. Jämfört med ursprunglig plan för byggnation och anslutning är det dock en viss tidsförskjutning då byggnation i exploateringsområdet är fördröjd. I ett scenario där inte fortsatt byggnation genomförs enligt plan kommer brukningsavgifterna för sopsug att behöva höjas.

För att finansiera investering av VA-anläggningar har samtliga fastighetsägare erlagt en anläggningsavgift. Anläggningsavgifterna ska täcka avskrivningar på nyinvesteringar i ledningsnät, del av huvudanläggningen, administration, räntekostnader för nyanläggning i ledningsnät och huvudanläggning. Anläggningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och periodiseras med 10% år 1 för direkta kostnader i samband med anslutning samt administration i samband med anslutning och 1/50 av resterande 90% av anläggningsavgiften. Totalt intäktsförs 11,8% år 1. År 2-50 intäktsförs 2% per år av den del av anslutningsavgiften (90%) som ej avsåg att täcka direkta kostnader och administrationskostnader i samband med anslutningen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

Bredband- och stadsnätsavgifter
Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna består i huvudsak av kapacitetförbindelser samt drift- och serviceåtaganden.

Ränta
Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Utdelning
Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPE0

20250414111188

Skatter

Årets skattekostnad utgörs av aktuell skatt och förändring i uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av nedlagda kostnader för utveckling av system och nätdokumentationssystem. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Immateriella tillgångar består även av parkeringsplatser med obegränsad nyttjandetid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av samtliga tillgångars värde. Vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	5 år
Nedlagda utgifter för utveckling av system	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111189

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	
Stomme inkl. grund	100 år
Underverk	100 år
Stomkomplettering	50 år
Sopsug byggnad	50 år
Sopsug markanläggning	50 år
Ledningar vatten och avlopp	50 år
Lägenhet	35 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Sopsug maskiner	30 år
Markanläggning	20 år
Installationer	20-50 år
Underverk mekanisk utrustning/installationer	15 år
Pumpstationer mekanisk utrustning/installationer	15 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år
Fordon	5 år

I moderbolaget aktiveras inga låneutgifter. I koncernen aktiveras fr.o.m. 2014 låneutgifter på pågående projekt med en byggnadstid som löper under längre tid än ett år och med ett belopp om 10 mnkr eller mer.

Fastighetsvärdering

Sundbybergs Stadshus AB marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 2024-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Sundbybergs Stadshus AB och dess dotterbolag i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift- och underhållskostnader bedöms av Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Artilleristen 3 Fastigheten kommer genomgå stambyte 2025/2026.
- Kapellet 9 Fastigheten kommer genomgå stambyte/renovering 2025/2026.
- Makaronen 8 Fastigheten bytte ägare inom koncernen 2024.
- Vargen 2 Fastigheten genomgår stambyte/renovering 2024-2027.
- Östern 5 Fastigheten har genomgått stambyte/renovering 2022-2024.

Följande antaganden användes vid värderingen:

20250414111190

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,4 till 8,1 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,4 till 10,1 procent har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylen.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift- och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod
Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2024-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov genom att en beräkning görs av tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111191

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolagen i koncernen är leastagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Koncernens bolag har leasingavtal gällande kontorsmaskiner, datorer, miljöbilar och kallvattenmätare. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernbolagen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder
Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella instrument
Koncernens bolag använder finansiella instrument, inom ramen för bolagets Finanspolicy, för att hantera ränterisk. Bolagets finansiella instrument består av räntederivat.

Koncernen säkringsredovisar räntederivat. Marknadsvärdet och dess förändringar för de räntederivat som säkerhetsredovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 kommer inte att påverka resultat eller balansräkningen.

Vid förändringar av marknadsräntor uppkommer ett teoretiskt under- eller övervärde på derivatet. Marknadsvärderingen görs utifrån kontraktets avtalsmässiga villkor samt marknadsdata per värderingsdatumet. Utifrån denna information beräknas verkligt värde av framtida kassaflöde från derivatet diskonterat med aktuella marknadsräntor. Källa för marknadsvärde på räntederivat är genomgående Bloombergs. Marknadsvärden inhämtas per balansdagen. Marknadsvärde för balansdagen redovisas under not: Marknadsvärde på derivat.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111192

Avsättningar
Koncernens bolag redovisar avsättningar när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Koncernen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring redovisas till värdet på kapitalförsäkringen. Om kapitalförsäkringens verkliga värde är högre än anskaffningsvärdet, redovisas det överskjutande beloppet som en ansvarsförbindelse inom linjen.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något bolag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar
Uppskjuten skattefordran
Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

Pågående projekt
Redovisning av pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111193

Projektet Nya Stadskärnan är ett pågående projekt som syftar till att ge förutsättningar för den omfattande stadsförnyelse som möjliggörs när järnvägen genom centrala Sundbyberg förläggs i tunnel. Sundbybergs stadshus AB gör investeringar i detta projekt kopplat till de fastigheter som berörs och som ägs av bolaget. Utgifter kopplade till projektet som berör fastigheterna och bedöms öka fastigheternas värde bokförs som ökat värde på fastigheterna i balansräkningen. I samband med årsbokslut görs en bedömning om bokfört värde på respektive fastighet överstiger marknadsvärde. Om så är fallet görs en nedskrivning.

Värdering anläggningstillgångar
Koncernen upprättar långsiktiga scenarion för att bedöma huruvida verkligt värde av anläggningstillgångar understiger det bokförda värdet, varpå ett nedskrivningsbehov skulle föreligga. Bedömningen av verkligt värde grundar sig på ledningens bedömning av förväntade framtida kassaflöden, vilka nettonuvärdesberäknas och därmed återspeglar en avkastning med hänsyn tagen till risker som förknippas med tillgången. Ledningens uppskattning av de framtida intäkterna och kostnaderna som ger upphov till de förväntade kassaflödena påverkas av den framtida utvecklingen och kan därmed skilja från verkligt utfall.

Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående.

Bedömning av anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Vid fastställande av nyttjandeperiod för anläggningstillgångar beaktas den historiska utvecklingen samtidigt som antaganden görs om framtida teknisk utveckling. Avskrivningarna baseras på anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod med avdrag för eventuellt beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut. Om teknologin utvecklas snabbare än förväntat eller konkurrens, reglering eller andra marknadsförutsättningar utvecklas på annat sätt än förväntat, kan företagets framtida bedömning om nyttjandeperioder och restvärden påverkas till följd av det.

Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument. Uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument.

Ekonomiska arrangemang
Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt om 20,6 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111194

Not 2 Transaktioner med närstående

Moderbolaget

Transaktioner med närstående som genomförts på andra marknadsmässiga villkor.
Inga transaktioner har skett på andra marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges delen av årets inköp och försäljning med koncernföretag avseende moderbolaget:

	2024	**2023**
Inköp		
Inom koncernen	2 024	1 657
	2 024	**1 657**
Försäljning		
Inom koncernen	565	541
	565	**541**

Not 3 Koncerninterna intäkter

Moderbolaget

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl. kostnadsförd moms med 565 tkr (541 tkr).

Not 4 Nettoomsättningen fördelning

Koncernen

	2024	**2023**
Hyresintäkter och övriga intäkter		
Bostäder	671 203	646 775
Lokaler	271 311	248 746
Garage- och p-platser	33 635	33 100
Övrigt	7 334	7 331
Avfallsintäkter	65 501	56 090
VA-intäkter	92 285	87 774
Bredband- och stadsnätintäkter	33 825	34 911
Övriga intäkter	67 260	75 148
Summa	**1 242 354**	**1 189 875**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111195

Moderbolaget

	2024	2023
Hyresintäkter och övriga intäkter		
Lokaler	0	-16
Garage- och p-platser	0	0
Hyra övrigt	51	48
Övriga intäkter	1 684	4 544
Summa	**1 735**	**4 576**

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-1 712	-1 883
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-110	0
Skatterådgivning	0	-26
Övriga tjänster	-13	-232
	-1 835	**-2 141**

Moderbolaget

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-148	-149
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-50	0
Övriga tjänster	-258	-224
	-456	**-373**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111196

Not 6 Operationella leasingavtal

Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Kontorsmaskiner		
Förfaller till betalning inom ett år	-1 169	-1 085
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-339	-544
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	**-1 508**	**-1 629**
Bilar		
Förfaller till betalning inom ett år	-1 808	-2 839
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-243	-843
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	**-2 051**	**-3 682**
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom ett år	0	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	**0**	**0**
Inhyrda objekt:		
Förfaller till betalning inom ett år	-210 083	-204 938
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-593 674	-624 688
Förfaller till betalning senare än fem år	-709 414	-777 533
Summa	**-1 513 171**	**-1 607 159**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Kontorsmaskiner	-1 152	-1 098
Bilar	-2 688	-2 597
Lokaler och garage	-1 748	-993
Inhyrda objekt	-206 414	-189 440
Summa	**-212 002**	**-194 128**

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av inhyrda objekt (bostäder och lokaler) för koncerninterna inhyrningar. Hyresavtalen varierar i längd med normalt en årlig uppräkning av konsumentprisindex.
Koncernens bolag leasar även vattenmätare, skrivare, kaffemaskiner, vattenmaskin, skoputsmaskin, bilar och batterier till elbilar.
Under året har inga ny större leasingavtal tecknats.

Penneo dokumentnyckel: JBF0N-2XZIA-GUSPY-874UX-IRHGL-WOPF0

20250414111197

Moderbolaget

	2024	2023
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom ett år	-932	-229
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-466	-459
Summa	**-1 398**	**-688**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Lokaler och garage	-696	-216
Summa	**-696**	**-216**

Den operationella leasingen utgörs i allt väsentligt av hyrda lokaler som hyrs av bolagets ägare. Hyresavtalet är fast med uppräkning av årlig uppräkning av konsumentprisindex och stäcker sig tillsvidare.
Under året har inga ny större leasingavtal tecknats.

Not 7 Övriga externa kostnader

Koncernen

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader fastighet	-495 929	-495 450
Avfallskostnader	-6 395	-47 354
VA-kostnader	-46 567	-26 399
Bredband- och stadsnätskostnader	-19 769	-13 847
Övriga kostnader	-114 555	-57 177
Summa	**-683 215**	**-640 227**

Moderbolaget

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader fastighet	-1 247	-1 989
Övriga kostnader	-5 536	-24 052
Summa	**-6 783**	**-26 041**

Underhåll som är planerat i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föranleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WOPF0

20250414111198

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	102	109
Män	132	140
Totalt	**234**	**249**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-195	-193
Övriga anställda	-136 268	-138 474
	-136 463	**-138 667**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-35 892	-26 470
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-52 443	-49 090
	-88 335	**-75 560**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-224 798**	**-214 227**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
Totalt	8	8
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Totalt	**1**	**1**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111199

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	1	1
Totalt	**6**	**6**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-195	-193
Övriga anställda	-3 643	-3 667
	-3 838	**-3 860**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 091	-1 053
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 462	-1 458
	-2 553	**-2 511**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-6 391**	**-6 371**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
Totalt	**8**	**8**
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Totalt	**1**	**1**

Moderbolaget
Koncernens redovisade kostnader för ersättning till styrelse och verkställande direktör och antalet styrelseledamöter och verkställande direktör avser endast styrelse och verkställande direktör i moderbolaget.

Vd och vice vd är anställda av Sundbyberg stad som fakturerar för delar av dessa tjänster.

Inget avtal om avgångsvederlag finns.

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111200

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-177 281	-165 987
Markanläggningar	-15 317	-14 183
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-12 746	-10 908
Inventarier	-3 783	-3 767
Bredbands- och stadsnätsutrustning	-8 173	-8 065
Immateriella anläggningstillgångar	-673	-1 374
Utrangering/nedskrivning	-137 920	0
Summa	**-355 893**	**-204 284**

Moderbolaget

	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-3 178	-3 179
Markanläggningar	-424	-423
Utrangeringar/nedskrivningar	-4 900	0
Summa	**-8 502**	**-3 602**

Not 10

Koncernen

	2024	2023
Övriga rörelsekostnader		
Kostnadsförda projekt	-5 561	-6 585
	-5 561	**-6 585**

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Utdelningar från dotterbolag	0	95 000
	0	**95 000**

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2024	2023
Utdelningar	4	4
Rearesultat från anläggningstillgångar	901	113
Summa	**905**	**117**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111201

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Ränteintäkter	2 938	1 509
Summa	**2 938**	**1 509**

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter	5 131	4 653
Summa	**5 131**	**4 653**

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader	-54 081	-53 203
Övriga finansiella kostnader	-2 756	-1 800
Kostnad för kommunal borgen	-5 937	-5 304
Ränta pågående byggnation	7 859	10 875
Summa	**-54 915**	**-49 432**

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	-3 294	-2 908
Summa	**-3 294**	**-2 908**

Not 15 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	0	1 550
Summa	**0**	**1 550**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111202

Not 16 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	-4 844	-4 007
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	277
Uppskjuten skatt	-2 727	-11 942
Totalt redovisad skatt	**-7 571**	**-15 672**

Avstämning effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-116 479		82 446
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	23 995	20,60	-16 984
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		-25 849		7 666
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering		-157		-313
Ökning/Minskning skattemässigt underskott		-1 340		-5 821
Justering av skatter hänförliga till tidigare år		0		277
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning		-4 742		0
Återläggning av ränta		522		-497
Redovisad effektiv skatt	**-6,50**	**-7 571**	**19,01**	**-15 672**

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	573	573
Totalt redovisad skatt	**573**	**573**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-17 139		67 552
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 531	20,60	-13 916
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		-1 010		44
Utdelning från dotterbolag		0		19 570
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-1 948		-5 264
Återläggning av ränta		0		139
Redovisad effektiv skatt	**3,34**	**573**	**-0,85**	**573**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111203

Not 17 Hyresrätter och liknande rättigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsrättigheter i garage		
Ingående anskaffningsvärde	3 750	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 750**	**3 750**

Not 18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 872	6 872
Omklassificering	21 016	0
Inköp	249	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 137**	**6 872**
Ingående avskrivningar	-5 251	-3 877
Omklassificering	-18 455	0
Årets avskrivning	-1 635	-1 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 341**	**-5 251**
Utgående restvärde enligt plan	**2 796**	**1 621**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111204

Not 19 Förvaltningsfastigheter Byggnader

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 550 449	6 246 894
Investeringar	42 132	23 255
Förvärv	30 221	0
Aktiveringar	579 673	280 300
Omklassificeringar	589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 203 064**	**6 550 449**
Ingående avskrivningar	-2 539 054	-2 373 067
Årets avskrivningar enligt plan	-177 284	-165 987
Förvärv	-68	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 716 406**	**-2 539 054**
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286
Årets nedskrivningar	-23 020	0
Utgående nedskrivningar	**-43 306**	**-20 286**
Utgående restvärde enligt plan	**4 443 352**	**3 991 109**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 611	6 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 611**	**6 611**
Ingående avskrivningar	-3 432	-253
Årets avskrivningar enligt plan	-3 179	-3 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 611**	**-3 432**
Utgående restvärde enligt plan	**0**	**3 179**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111205

Not 20 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	815 517	815 339
Förvärv	9 662	0
Inköp	0	326
Försäljningar	-8 134	-148
Utgående anskaffningsvärde	**817 045**	**815 517**
Utgående redovisade värden mark	**817 045**	**815 517**
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	290 910	285 427
Investeringar	2 132	4 753
Aktiveringar	73 158	730
Omklassificeringar	-589	0
Utgående anskaffningsvärden	**365 611**	**290 910**
Ingående avskrivningar	-100 406	-86 223
Årets avskrivningar enligt plan	-15 318	-14 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-115 724**	**-100 406**
Utgående redovisat värde på markanläggningar	**249 887**	**190 504**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 240	10 239
Utgående anskaffningsvärde	**10 240**	**10 239**
Utgående redovisade värden mark	**10 240**	**10 239**
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	8 470	8 470
Utgående anskaffningsvärden	**8 470**	**8 470**
Ingående avskrivningar	-526	-103
Årets avskrivningar enligt plan	-424	-423
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-950**	**-526**
Utgående redovisat värde på markanläggningar	**7 520**	**7 944**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111206

Not 21 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	4 443 352	3 991 109
Utgående redovisade värden på mark	817 045	815 517
Utgående redovisat värde på markanläggningar	249 887	190 504
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	**5 510 284**	**4 997 130**
Marknadsvärde på fastigheter	14 850 850	14 513 781
Summa	**14 850 850**	**14 513 781**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	0	3 179
Utgående redovisat värde på mark	10 240	10 240
Utgående redovisat värde på markanläggning	7 520	7 944
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	**17 760**	**21 363**
Marknadsvärde på fastigheter*	0	0
Summa	**0**	**0**

*Ingen marknadsvärdering gjord per 31 december 2024 eller 31 december 2023.

Not 22 Byggnader och mark Avfall och Vatten

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 956	495 179
Investeringar	19 318	12 454
Omfördelning av pågående projekt	36 926	69 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**633 200**	**576 956**
Ingående avskrivningar	-52 409	-41 501
Årets avskrivningar enligt plan	-12 745	-10 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-65 154**	**-52 409**
Utgående restvärde enligt plan	**568 046**	**524 547**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111207

Not 23 Inventarier

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 461	79 060
Inköp	3 128	4 623
Försäljningar/utrangeringar	-1 242	-1 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 347**	**82 461**
Ingående avskrivningar	-60 545	-57 930
Försäljningar/utrangeringar	1 167	1 152
Årets avskrivningar	-3 788	-3 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-63 166**	**-60 545**
Utgående restvärde enligt plan	**21 181**	**21 916**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322	322
Utrangerat	-322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**322**
Ingående avskrivningar	-322	-322
Utrangerat	322	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-322**
Utgående restvärde enligt plan	**0**	**0**

Not 24 Bredbands- och stadsnätsutrustning

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 934	158 789
Inköp	7 244	6 836
Omklassificering	-21 017	-511
Aktivering	0	820
Försäljning	-27	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**152 134**	**165 934**
Ingående avskrivningar enligt plan	-110 991	-102 926
Årets avskrivningar enligt plan	-7 207	-8 065
Omklassificering	18 455	0
Försäljning	27	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-99 716**	**-110 991**
Utgående planenligt restvärde	**52 418**	**54 943**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111208

Not 25 Pågående arbeten

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 183 523	1 056 747
Investeringar	347 910	476 224
Aktiveringar	-689 756	-351 177
Kostnadsfört	-1 822	-9 955
Aktiverad ränta	7 860	10 875
Omklassificeringar/omfördelningar	0	809
Nedskrivningar	-114 900	0
Utgående nedlagda kostnader	**732 815**	**1 183 523**
Övriga pågående arbeten	7 658	2 939
Utgående redovisat värde	**740 473**	**1 186 462**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	27 183	23 135
Investeringar	7 986	4 048
Kostnadsfört	0	0
Nedskrivningar	-4 900	0
Utgående nedlagda kostnader	**30 269**	**27 183**
Utgående redovisat värde	**30 269**	**27 183**

Not 26 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 125	484 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**484 125**	**484 125**
Utgående redovisat värde	**484 125**	**484 125**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111209

Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen

Namn	Kapital-andel %
Fastighets AB Förvaltaren	100
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100
Sundbybergs Bredband AB	100
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	100

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Förvaltaren	556050-2683	Sundbyberg
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	556602-0631	Sundbyberg

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Fastighets AB Förvaltaren	100	100	500 000	253 954	253 954
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	30 000	209 730	209 730
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100	100	1 000	8 100	8 100
Sundbybergs Bredband AB	100	100	5 000	5 062	5 062
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
				484 125	**484 125**

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Förvaltaren	556050-2683	Sundbyberg	3 476 773	-67 915
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg	89 050	-22 497
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg	5 586	1 986
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg	16 083	-3 507
Sundbybergs stadsnätsbolag AB	556602-0631	Sundbyberg	23 968	-10

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111210

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80	80
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80**	**80**
Utgående redovisat värde	**80**	**80**

Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 säte Stockholm 8 andelar (8 andelar).

Not 29 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	88 000	88 000
Utgående redovisat värde	**88 000**	**88 000**

Not 30 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	14 832	14 141
Övriga kortfristiga fordringar	20 857	20 613
Summa	**35 689**	**34 754**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	71	2 352
Övriga kortfristiga fordringar	1 464	1 244
Summa	**1 535**	**3 596**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-874UX-IRHGL-WQPF0

20250414111211

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	7 912	9 445
Förutbetalda hyror	54 053	53 103
Förutbetalda försäkringspremier	5 786	2 748
Övriga poster	9 818	10 126
Summa	**77 569**	**75 422**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	105	103
Förutbetalda försäkringspremier	68	88
Övriga poster	103	1 720
Summa	**276**	**1 911**

Not 32 Kassa och bank/Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	196 231	170 554
Övriga konton	46 941	71 184
	243 172	**241 738**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	67 633	89 320
	67 633	**89 320**

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 45 000 (45 000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat.
Koncernen har en checkräkningskredit på 250 000 (250 000) tkr varav 47 533 (0) tkr är utnyttjat.
Koncernkontot är en del i Sundbyberg stads koncernkonto.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111212

Not 33 Utdelning per aktie

Koncernen
Moderbolaget

På årsstämman 2025-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2024 att föreslås. Under 2024 gjordes ingen utdelning och 2023 gjordes en extra utdelning på 30 000 tkr. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Not 34 Uppskjuten skatt

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-174 910	-180 755
Avseende övriga temporära skillnader	218	312
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	-28 267	-20 307
Avseende ränteavdragsutrymme	0	517
Uppskjuten skatteskuld	**-202 959**	**-200 233**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	1 566	993
Uppskjuten skattefordran	**1 566**	**993**

Not 35 Marknadsvärde på derivat

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	32 464	41 580
	32 464	**41 580**

Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2024 och 2023. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 850 000 tkr (1 650 000 tkr).

J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0
Penneo dokumentnyckel:

20250414111213

Not 36 Räntebärande skulder

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallostruktur		
< 1 år*	1 000 000	900 000
1-5 år	1 500 000	1 400 000
Summa	**2 500 000**	**2 300 000**
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	1 800 000	1 600 000
Företagscertifikatsprogram	700 000	700 000
Obligation	0	0
Summa	**2 500 000**	**2 300 000**
Finansieringsl ällor ej utnyttjade (ram)		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	800 000	800 000
Checkräkningskredit	250 000	250 000

* Varav 700 000 tkr (700 000 tkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 000 tkr (1 000 000 tkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga skulder med förfall inom ett år uppgår till 300 000 tkr och utgörs av en skuld till kreditinstitut som förfaller i oktober 2024 och avses refinansieras vid förfall (200 000 tkr och utgörs av en skuld till Kommuninvest där 100 000 tkr förfaller i mars och 200 000 tkr som förfaller i maj 2025 vilka båda avses refinansieras vid förfall. Lån och certifikat som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dessa skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallostruktur		
< 1 år	0	0
1-5 år	100 000	100 000
	100 000	**100 000**
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	100 000	100 000
	100 000	**100 000**
Finasieringskällor ej utnyttjande (ram)		
Checkräkningskredit	45 000	45 000
	45 000	**45 000**

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111214

Not 37 Förutbetalda anläggningsavgifter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avfallskollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	64 871	63 093
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	**64 871**	**63 093**
VA-Kollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	291 413	260 619
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	**291 413**	**260 619**
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA-avfallskollektivet	**356 284**	**323 713**

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	137 307	131 945
Förskottsbetalda intäkter	7 874	7 838
Upplupna semesterlöner	10 748	9 662
Upplupna sociala avgifter	7 019	6 591
Upplupna personalkostnader	5 232	3 805
Upplupna räntekostnader	8 416	11 868
Övriga poster	48 230	55 439
Summa	**224 826**	**227 148**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	13	0
Upplupna semesterlöner	354	158
Upplupna sociala avgifter	186	150
Upplupna personalkostnader	224	0
Övriga poster	4 113	2 059
Summa	**4 890**	**2 367**

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111215

Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut, Fastighetsinteckningar	517 968	517 968
Summa avseende egna skulder och avsättningar	**517 968**	**517 968**
Summa ställda säkerheter	**517 968**	**517 968**

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i bolagskoncernens lokaler i Terränglöparen 11, Hallonbergen centrum har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Hallonbergen 3 AB (ingår i Fastighets AB Balder-koncernen). Den årliga hyran uppgår till 9.842.716 kr (9.144.927 kr).

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i fastigheten Älvkvarenen 1 (Sundbyberg 2:84) har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Sundbyberg Alvkvarnen 1 AB (Ursvik Sundbyberg 2:84 AB). Den årliga hyran uppgår till 15.501.480 kr (14.552.982 kr).

Not 40 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 949	1 821
Summa ansvarsförbindelser	**1 949**	**1 821**

Not 41 Eventualtillgångar

Koncernen

Tilläggsköpeskillingar avseende tidigare genomförda fastighetsförsäljningar förväntas inkomma i dotterbolag till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Tilläggsköpeskillingarna är dock osäkra gällande när de förväntas utfalla och till vilka belopp. Tidpunkterna är beroende av antagande av nya detaljplaner och beloppen påverkas av antalet byggrätter i respektive detaljplan och byggrätternas marknadsvärden.

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

20250414111216

Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Verkställande av ny bolagsstruktur inom koncernen Sundbybergs stadshus AB

I ett första steg av verkställandet av ny bolagsstruktur för koncernen Sundbybergs stadshus AB, som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2024 Dnr KS-0574/2023, har fyra nya bolag förvärvats under februari 2025. Goldcup 101434 AB under namnändring till Sundbyberg Fastighetsholding AB, Goldcup 36654 AB under namnändring till Sundbybergs Fastighetsutveckling AB, Goldcup 36655 AB under namnändring till Centrala Sundbyberg västra 1 AB och Goldcup 36656 AB under namnändring till Centrala Sundbyberg västra 2 AB. Bolagen ingår i en fastighetsholdingstruktur vars syfte är att äga och förvalta fastigheter inför kommande fastighetsförsäljningar.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter Schilling Ordförande	Stefan Bergström Förste vice ordförande
Gustaf Reinfeldt Andre vice ordförande	Nils-Ove Bohlin
Daniel Wiström	Martin Solberg
Towe Bengtsson	Frida Nilsson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GUSPY-B74UX-IRHGL-WQPF0

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."

20250414111217

DANIEL WISTRÖM
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: fc0c4bfe88841b[…]7441a63ef8883
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-11 08:30:42 UTC

STEFAN BERGSTRÖM
Förste vice ordförande
Serienummer: 8af109aa6d95c0[…]134000acc091c
IP: 83.191.xxx.xxx
2025-03-11 09:50:23 UTC

Nils-Ove Max Bohlin
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: ab61c27b1888d3[…]db6f76e8e6016
IP: 37.123.xxx.xxx
2025-03-11 12:19:03 UTC

TOWE BENGTSSON
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: bcfd520ad8c23e[…]d78d42a941be1
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-11 12:22:42 UTC

Martin Solberg
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 072c7b6ea097fd[…]7c26b12cb2fc2
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-11 13:28:59 UTC

John Gustaf Gabriel Reinfeldt
Andre vice ordförande
Serienummer: 9ff293a5edc279[…]ad0234ff53ae5
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-12 09:06:44 UTC

Penneo dokumentnyckel: J8FON-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

20250414111218

Olof Peter Schilling
Ordförande
Serienummer: 43fbc661ea98d0[...]b78bc7a257c6c
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-12 10:12:56 UTC

BankID

FRIDA MONICA LOUISE NILSSON
Verkställande direktör
Serienummer: cd2a97c53e38f1[...]ae64c768a02c2
IP: 194.68.xxx.xxx
2025-03-12 12:56:59 UTC

BankID

MIKAEL SJÖLANDER
Auktoriserad revisor
Serienummer: 166ed5dc41e99d[...]1d11636effcd7
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-18 14:21:13 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: J8F0N-2XZIA-GU5PY-B74UX-IRHGL-WQPF0

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250414111219

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sundbybergs Stadshus AB, org.nr 556775-5516

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sundbybergs Stadshus AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: REHYT-2EK1Y-SK2PZ-Z7Y4F-QLC6T-QE973

20250414111220

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sundbybergs Stadshus AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av den elektroniska signaturen

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: REHYT-2EK1Y-SK2PZ-Z7Y4F-QLC6T-QE973

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."

20250414111221

MIKAEL SJÖLANDER
Auktoriserad revisor
Serienummer: 166ed5dc41e99d[...]1d11636effcd7
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-18 14:21:13 UTC

BankID

Fotokopiana överensstämmelse
med originalet intygas:

Penneo dokumentnyckel: REHYT-2EK1Y-SK2PZ-Z7Y4F-QLC6T-QE973

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.