

Årsredovisning

för

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB

559066-4727

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 31 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg 31 mars 2023



Petra Karlsson Ekström

Årsredovisning

för

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB

559066-4727

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB startades 2016. Den 8 november 2016 köpte bolaget en ideell andel av fastigheten Sundbyberg Gullvivan 2 från koncernbolaget Fastighets AB Förvaltaren. Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB och Fastighets AB Förvaltaren har gemensamt ansökt om en klyvning av fastigheten. Intäkter och kostnader hänförliga till registerfastigheten som vid klyvningsförfarandet tilldelas Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB ska för tiden före klyvningen vinner laga kraft tillkomma respektive belasta Fastighets AB Förvaltaren. Klyvningen har inte vunnit laga kraft under 2022.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg .

Flerårsöversikt (SEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-95	-95	-95	-95	-96
Balansomslutning	55 273	55 367	55 462	55 557	55 652
Antal anställda	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	89,0	89,1	89,1	89,1	89,1
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust (kronor):

Ansamlad förlust	-694
årets förlust	-95
	-789

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att
i ny räkning överföres -789

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

2023041713815

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-95	-95
Summa rörelsens kostnader		-95	-95
Rörelseresultat		-95	-95
Resultat efter finansiella poster		-95	-95
Årets resultat		-95	-95

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB
Org.nr 559066-4727

5 (12)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

5 273

5 367

5 273

5 367

Summa anläggningstillgångar

5 273

5 367

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Koncernkonto

50 000

50 000

Summa omsättningstillgångar

50 000

50 000

SUMMA TILLGÅNGAR

55 273

55 367

2023041713816

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-694

-599

Årets resultat

-95

-95

-788

-694

Summa eget kapital

49 212

49 306

Långfristiga skulder

3

Skulder till koncernföretag

5 859

5 859

Summa långfristiga skulder

5 859

5 859

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

202

202

Summa kortfristiga skulder

202

202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 273

55 367

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	50 000	-504	-95	49 401
Vinstdisposition		-95	95	0
Årets resultat			-95	-95
Eget kapital 2021-12-31	50 000	-599	-95	49 306
Vinstdisposition		-95	95	0
Årets resultat			-95	-95
Eget kapital 2022-12-31	50 000	-694	-95	49 211

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier 1 kr/st.

Noter

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

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Förvaltaren Fastighetsutveckling AB, org.nr 556811-1636 med säte i Sundbyberg. Moderföretag i den minsta koncern där Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Fastighets AB Förvaltaren org.nr 556050-2683. Moderföretag i den största koncern där Förvaltaren Bostadsfastigheter i Sundbyberg AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Sundbybergs stad, Sundbyberg.

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB och Fastighets AB Förvaltaren har gemensamt ansökt om klyvning av fastigheten. Intäkter och kostnader hänförliga till registerfastigheten som vid klyvningsförfarandet tilldelas bolaget ska för tiden före den dag klyvningen vinner laga kraft tillkomma respektive belasta säljaren, Fastighets AB Förvaltaren.

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

Fastighetsvärdering

Sundbybergsklockan AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt december 2022.

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.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Sundbybergsklockan AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, 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. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.
- Inflationen har antagits till 4 procent år 2023, och 2% för framtida 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. 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 diskonteras till 2022-12-31. 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.

Uppskattningar och bedömningar

Då bolaget inte bedrivit någon verksamhet under året har det inte varit något behov av särskilda bedömningar eller uppskattningar.

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 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 859	5 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 859	5 859
Ingående avskrivningar	-491	-397
Årets avskrivningar	-95	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586	-492
Utgående restvärde enligt plan	5 273	5 367
Bokfört värde byggnader i Sverige	3 133	3 227
Bokfört värde mark i Sverige	2 140	2 140

Not 3 Upplåning

Inga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagens utgång.

Not 4 Händelser efter balansdagens utgång

Inga större händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 5 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
Summa	0	0

Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB
Sundbyberg, Stockholm

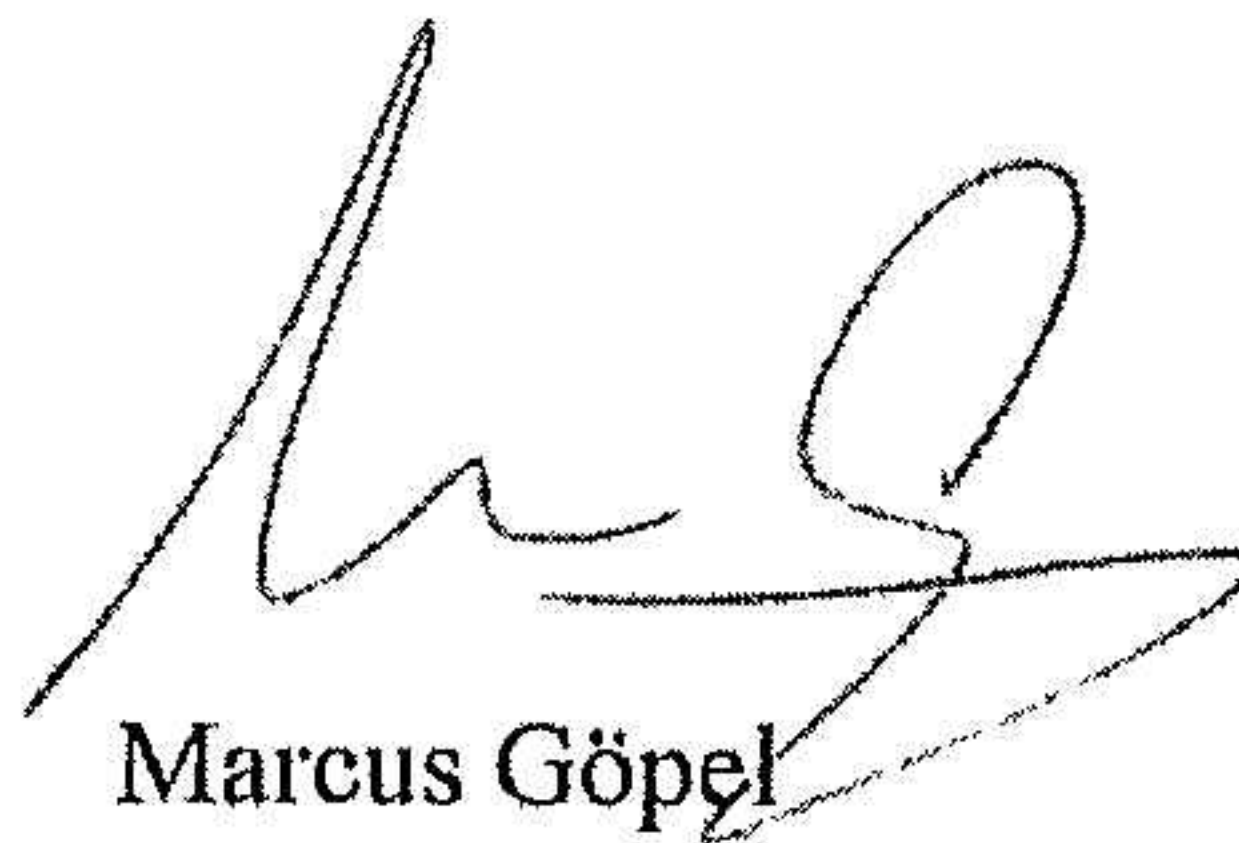
Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0
Summa	0	0


Sundbyberg 7/3 2023



Petra Karlsson Ekström
Ordförande



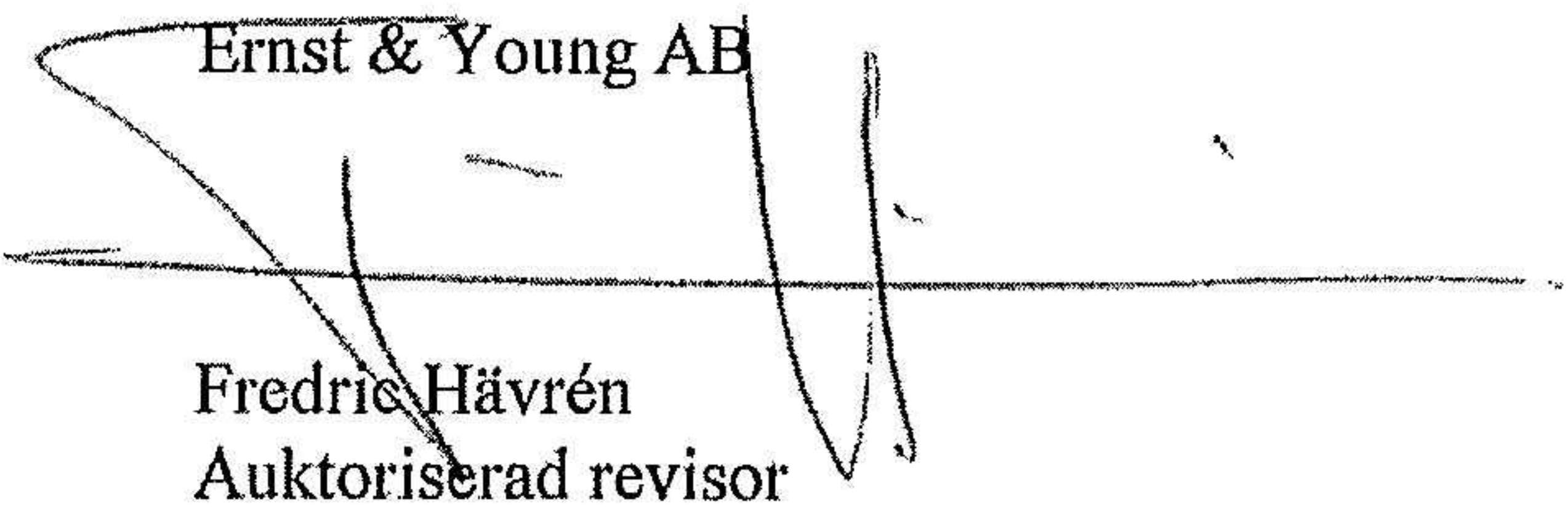
Marcus Göpel



Marie Frykholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/3 2023

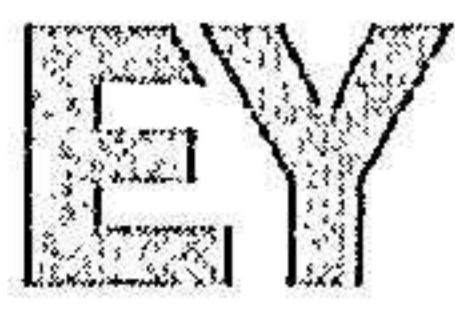
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**





Building a better
working world

2023041713820

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB, org.nr 559066-4727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt Internationäl 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 Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

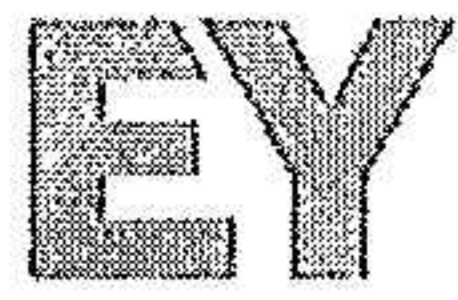
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Ernst & Young
Sundbybergsklockan AB



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 Fastighetsutveckling Sundbybergsklockan 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisioner 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 överträdelse 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 16 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Annalena Söderström