

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lokalfastigheter i Sundbyberg 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



Marica Johansson

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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.

ET / VSP
W
By
GM AB
EC

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 så som lokalvårdscontrolling och vaktmästartjänster.

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

Bolaget äger en fastighet; Makaronen 8 i centrala Sundbyberg.

Lokalfastigheter förvaltar sammanlagt ca 224 000 kvm lokalyta, varav ca 2 200 kvm ägs av bolaget och ca 87 000 kvm är inhyrda samt ca 135 000 kvm är Sundbybergs stads egna fastigheter.

Dotterbolagsstrukturen består av 5 dotterbolag och 4 dotterdotterbolag.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser 2022

- Rekryterat två nya funktioner till bolaget; vaktmästare förskolor samt lokalvårdscontroller. Implementerat konsultstöd för teknisk förvaltare säkerhetsteknik.
- Stort fokus på energiåtgärder i fastigheterna för att möta de ökade energikostnaderna.
- Driftkostnaderna för stadens fastigheter har ökat kraftigt vilket främst beror på ökade skadegörelsekostnader, oplanerat underhåll samt högre fjärrvärmekostnader. Även den höga inflationen har haft en stor effekt på driftkostnaderna, så tilldelad budget har överskridits med 2,3 mkr. De ökade driftskostnader om 2,3 mkr har fakturerats efter balansdagen. Då det ännu inte finns någon slutlig överenskommelse med staden om detta belopp, bedöms denna fordran som osäker.
- Den årliga indexuppräknningen av hyreskostnaderna för stadens externt inhyrda lokaler kommer bli ovanligt hög under 2023, till följd av den höga inflationen under 2022.
- Höjda kostnader på byggmaterial och förseningar i leveranser har påverkat såväl projektbudgetar som leveranstider.
- Lokalanpassningen för Komvuxverksamheten på Eken 4 har fortsatt påverkats av att ny entreprenör har drabbats av förseningar och även haft svårt att leverera enligt uppdrag. Inflyttningen har därför blivit ytterligare försenad och kommer ske under våren 2023.
- Den lägre efterfrågan på kontorslokaler gör att det, trots ett antal kontakter med intressenter, kvarstår vakanser i bolagets fastighet Makaronen.
- Diskussioner har förts vad gäller Lokalfastighets dotterbolagsstruktur och var den ska vara placerad i bolagskoncernen. Fortsatt hantering av frågan under 2023.

[Handwritten signatures and initials]

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 -7 767 (-10 906) tkr.

Rörelseresultatet för år 2022 uppgick till -7 792 (-8 600) tkr. Resultatet är negativt påverkat av höga pensionskostnader av engångskaraktär samt vakanser i bolagets egna fastighet Makaronen 8. Under 2022 uppgick omsättningen till 229 803 (223 536) tkr.

Balansomslutningen är i nivå med föregående år och uppgick till 214 677 (215 071) tkr.

Soliditeten uppgick till 62 (66) 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.

Vid utgången av 2022 ägde bolaget en fastighet. Makaronen 8. Fastigheten hade enligt en värdering genomförd av Svefa ett marknadsvärde om 58 000 tkr per 2022-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	229 803	223 536	225 827	180 320	154 347
Resultat efter finansiella poster	-7 772	-10 594	82 245	-18 462	-86 215
Balansomslutning	214 677	215 332	222 277	200 427	299 206
Antal anställda	18	18	19	15	14
Soliditet (%)	62	66	69	35	29
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	37	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	54	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	111 182 698
Årets resultat	-7 767 024
	103 415 674

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 103 415 674

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter	2	181 621	179 551
Förvaltningsavgift		47 650	43 511
Övriga rörelseintäkter		532	474
		229 803	223 536
Rörelsens kostnader			
Taxebundna utgifter	3	-8 288	-8 503
Underhåll		-37	-112
Drift	4	-21 494	-21 429
Fastighetsskatt		-302	-258
Inhyrda objekt från andra fastighetsägare	5	-177 899	-175 173
Drift och underhållskostnader		-208 020	-205 475
Driftnetto		21 782	18 060
Administration	5, 6, 7, 8	-28 998	-26 204
Bruttoresultat		-7 215	-8 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576	-456
Rörelseresultat		-7 792	-8 600
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	-2 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18	-11
Summa resultat från finansiella poster		20	-2 307
Resultat efter finansiella poster		-7 772	-10 906
Resultat före skatt		-7 772	-10 906
Skatt på årets resultat	12, 13	5	-15
Årets resultat		-7 767	-10 921

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

14

541

0

541

0

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

15

24 661

23 772

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

16

0

860

Inventarier, verktyg och installationer

17

642

684

Summa materiella anläggningstillgångar

25 303

25 317

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

18, 19

300

300

Andra långfristiga värdepappersinnehav

20

40

40

Uppskjuten skattefordran

21

39

34

Summa finansiella anläggningstillgångar

379

374

Summa anläggningstillgångar

26 223

25 690

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

520

2 332

Fordringar hos koncernföretag

22

1 698

3 757

Aktuella skattefordringar

0

8

Övriga kortfristiga fordringar

11 994

15 780

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23

46 770

44 333

Summa kortfristiga fordringar

60 982

66 209

Kassa och bank

24

Koncernkonto

127 472

123 433

Summa kassa och bank

127 472

123 433

Summa omsättningstillgångar

188 453

189 642

SUMMA TILLGÅNGAR

214 677

215 332

Handwritten signatures and initials: TW, GUY, BB, CC, Bg, KOP, and a box with the number 41.

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

111 183

122 104

Årets resultat

-7 767

-10 921

Summa fritt eget kapital

103 416

111 183

Summa eget kapital

133 769

141 537

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 954

8 499

Skulder till koncernföretag

61

350

Aktuella skatteskulder

839

0

Övriga kortfristiga skulder

352

301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

71 701

64 645

Summa kortfristiga skulder

80 907

73 796

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

214 677

215 332

Handwritten signatures and initials:
TW, GM, BB, CC, BJ, WOP, [initials]

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	30 000 000	353 820	40 131 960	81 972 200	152 457 980
Vinstdisposition			81 972 200	-81 972 200	0
Årets resultat				-10 921 462	-10 921 462
Utgående eget kapital 2021-12-31	30 000 000	353 820	122 104 160	-10 921 462	141 536 518
Vinstdisposition			-10 921 462	10 921 462	0
Årets resultat				-7 767 024	-7 767 024
Utgående eget kapital 2022-12-31	30 000 000	353 820	111 182 698	-7 767 024	133 769 494

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

[Handwritten signatures and initials]
GM By CC
[Signature]

2023041713727

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-7 792

-8 599

- Avskrivningar

1 066

768

-6 726

-7 831

Erhållen ränta

38

4

Erlagd ränta

-18

-11

Betald inkomstskatt

847

2 973

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-5 859

-4 865

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning/minskning av kundfordringar

1 812

11 730

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar

3 146

17 725

Ökning/minskning av leverantörsskulder

-545

2 774

Ökning/minskning av kortfristiga skulder

7 079

942

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 633

28 306

Investeringsverksamheten

Omklassificeringar av materiella anläggningstillgångar

0

180

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 594

-2 290

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 594

-2 110

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig fordran hos koncernbolag

0

-2 300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-2 300

Årets kassaflöde

4 039

23 896

Likvida medel vid årets början

123 433

99 537

Likvida medel vid årets slut

127 472

123 433

*P TW SAB WOP
GM By CC
MB*

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. Sundbyberg 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 fastighetsöverlåtelse 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.

Hysesintäkter

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

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "B TM", "BB KOP", "GM BY", and a signature.

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, utträngs 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
Hyresgästpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

[Handwritten signatures and initials]

Fastighetsvärdering

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt december 2022-12-31.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Lokalfastigheter i Sundbyberg 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.

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 3,2% använts.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. I kalkylen har en kalkylränta om 7,2% och 5,2% använts.
- Inflationen har antagits till 4% i 2023, och 2% för framtida kalkyler.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontrakts-struktur.
- 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 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.

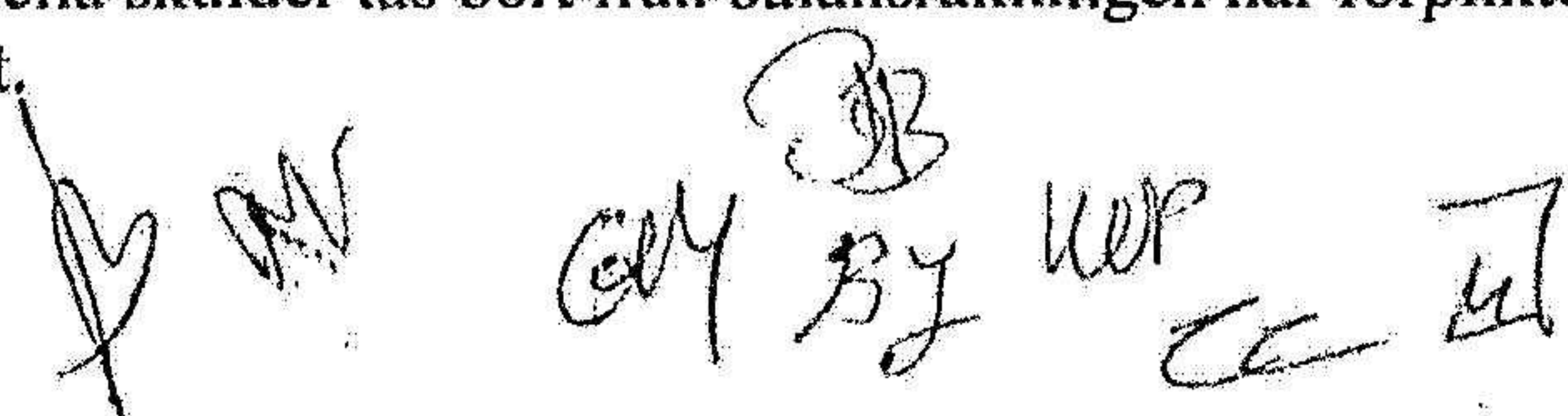
Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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 överförs 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials (BB, BY, WOP, CE, M) in the center and right.

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 K3s 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.

[Handwritten initials and signatures]

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 9.844 tkr (10.178 tkr) och övriga intäkter med 259 tkr (468 tkr).

Not 3 Taxebundna utgifter

	2022	2021
Uppvärmning	-7 964	-8 323
Vatten	-38	-20
El	-146	-77
Olja	-140	-80
Kyla	0	-3
Summa	-8 288	-8 503

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 37 tkr (21 tkr).

Handwritten notes:
AB KOP CC
GM BY

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	-2 562	-806
Skötsel och tillsyn	-15 221	-20 522
Övriga driftskostnader	-3 712	-101
Summa	-21 495	-21 429

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 0 tkr (0 tkr).

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter:

	2022	2021
Kontorsmaskiner		
Förfaller till betalning inom 1 år	-31	-27
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-23	-40
	-54	-67
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom 1 år	0	0
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	0	0
Inhyrda objekt		
Förfaller till betalning inom 1 år	-198 759	-186 352
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	-596 343	-558 963
Förfaller till betalning senare än fem år	-831 259	-857 467
	-1 626 361	-1 602 783
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Kontorsmaskiner	-48	-32
Lokaler och garage	-991	-809
Inhyrda objekt	-177 899	-175 173
	-178 938	-176 014

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter. I beloppet ingår koncerninterna inhyrningar med 342.483 tkr (323.520 tkr).

Not 6 Administration

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 2.525 tkr (2.807 tkr).

Handwritten notes:
P TW 3B UEP ec
GM BY []

2025041713751

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.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-452	-410
Summa	-452	-410

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	7
Män	13	11
Totalt	21	18
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen	-206	-195
Löner och ersättningar till VD	-1 535	-1 479
Löner och ersättningar till övriga anställda	-11 508	-10 905
	-13 249	-12 579
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 462	-4 459
Pensionskostnader för VD	-601	-621
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 900	-1 610
	-10 963	-6 690
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-24 212	-19 269

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.

A TW JB KOP
GM Bg ee

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

16 (22)

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivning av andelar	0	-2 300
Summa	0	-2 300

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	38	0
Summa	38	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-18	-11
Summa	-18	-11

Handwritten notes:
p m w s B kwp ce
GM Bg ab

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

17 (22)

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt, spec i not uppskjuten skatt	5	-15
Totalt redovisad skatt	5	-15

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 772		-10 906
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 601	20,60	2 247
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-650		-16
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning				-474
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag		-947		-1 773
Redovisad effektiv skatt	0,06	5	-0,14	-15

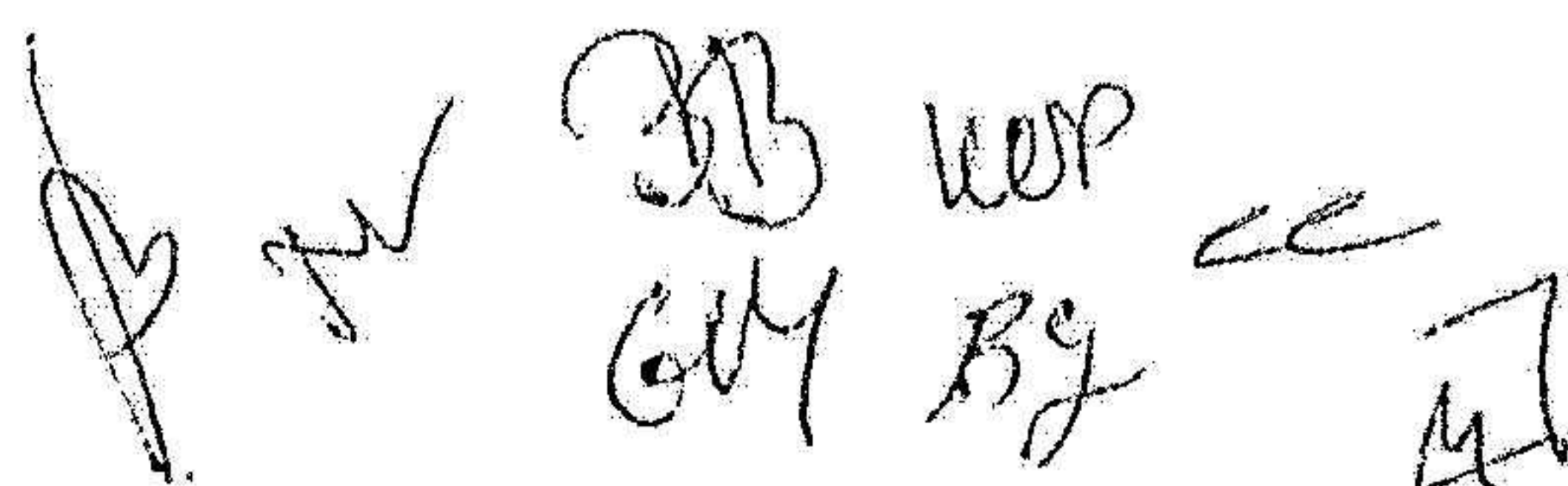
Not 13 Uppskjuten skatt

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

	2022	2021
Temporär skillnad på fastigheter	5	-15
Summa	5	-15

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	677	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-136	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136	0
Utgående redovisat värde	541	0

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'BB', 'WOP', 'GM', 'Bj', and a box containing '47'.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 801	27 472
Investeringar	605	1 329
Aktiveringar	860	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 266	28 801
Ingående avskrivningar	-10 562	-10 106
Årets avskrivningar	-576	-456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 139	-10 562
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde byggnader	19 127	18 239
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	5 533	5 533
Utg ackumulerade anskaffningsvärden	5 533	5 533
Utgående redovisat värde mark	5 533	5 533
Utgående redovisat värde byggnader och mark	24 661	23 772
Marknadsvärde på fastigheter	58 000	57 000

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisade värden vid årets början	860	0
Investeringar	0	860
Aktiveringar	-860	
Utgående nedlagda kostnader	0	860
Summa	0	860

Handwritten notes:
f yw
GEM. BY
WSP ee
M

2023041713733

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 622	2 063
Inköp	312	101
Försäljningar/utrangeringar		-362
Omklassificeringar		-180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 934	1 622
Ingående avskrivningar	-938	-988
Försäljningar/utrangeringar		362
Årets avskrivningar	-354	-312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 292	-938
Utgående restvärde enligt plan	642	684

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Lämnade aktieägartillskott		2 300
Nedskrivning av andelar		-2 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300	300
Utgående restvärde enligt plan	300	300

Not 19 Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB	559103-8731	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne AB	559103-8772	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Ör AB	559106-5734	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Hallonbergen AB	559107-5832	Sundbyberg	100
Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Rissne nr 2 AB	559101-1399	Sundbyberg	100

Handwritten notes:
 p TW BB WSP
 GM BY ce
 U

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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 andelar.

Not 21 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad fastigheter	39	34
Summa	39	34

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 fastighetsöverlåtelse som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

I hyresintäkter ingår koncernintern försäljning med 9.844 tkr (10.178 tkr) och för de koncerninterna kostnader exkl kostnadsförd moms ingår taxebundna avgifter med 37 tkr (21 tkr), administrativa kostnader med 2.525 tkr (2.807 tkr) samt övriga driftkostnader med 33.889 tkr (32.926 tkr).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	46 619	44 163
Förutbetalda försäkringspremier	15	14
Övriga poster	136	156
Summa	46 770	44 333

Not 24 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	127 472	123 433
Summa	127 472	123 433

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 20.000 tkr (20.000 tkr).

Not 25 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2023-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2022 att föreslås. Utdelningarna avseende 2021 och 2020 uppgick till 0 tkr (0) tkr.

p *rw* *GM* *BB* *RY* *KOP* *zc*
ab

2023041713734

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	56 276	50 880
Upplupna löner och semesterlöner	877	1 173
Upplupna sociala avgifter	634	674
Övriga poster	13 914	11 918
Summa	71 701	64 645

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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	231	237
Summa	231	237

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

Handläggare: [Signaturen]
Sundbyberg AB

[Signaturen] JW BB WUP ee
Gey Bj ee

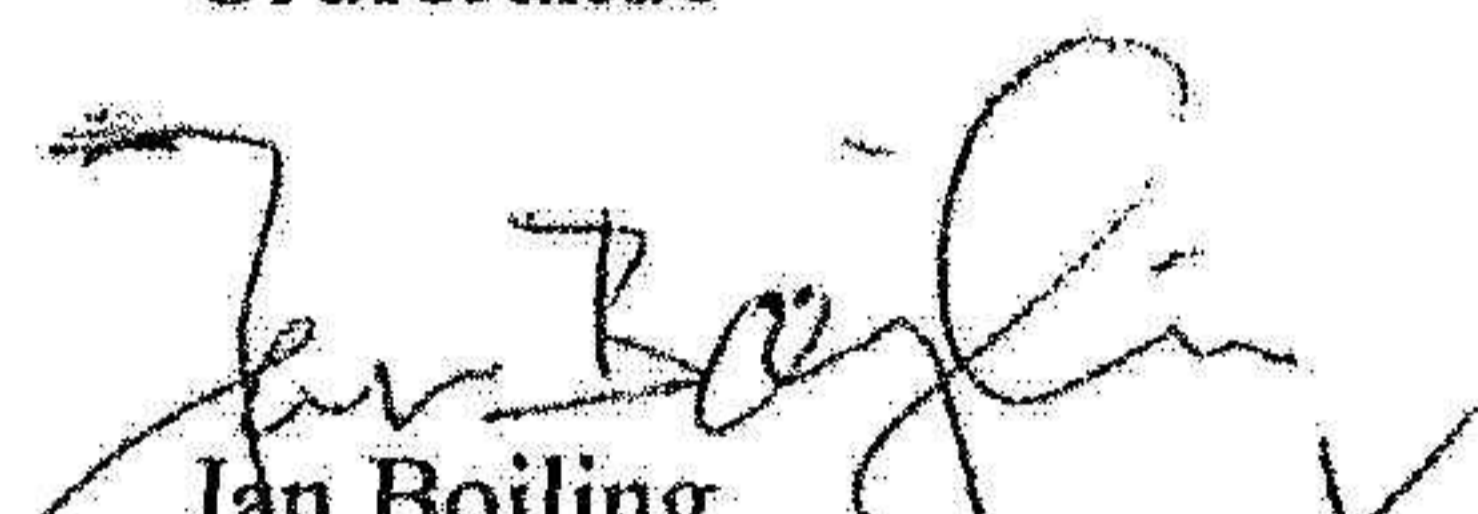
Not 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Sundbyberg 9/3 2023


Tom Wadegård
Ordförande


Berit Berggren
Förste vice ordförande


Jan Bojling
Andre vice ordförande


Bert Jagerby


Lina Larsson


Kajsa Olsson-Persson


Gunhild Manell


Marica Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

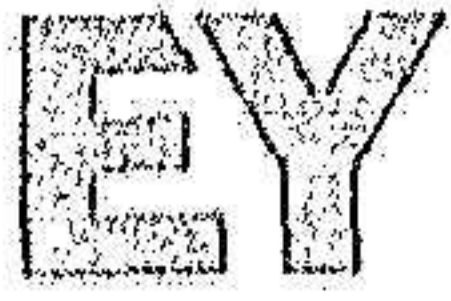
16/3 2023

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**





Building a better
working world

2023041713755

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 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 Lokalfastigheter i Sundbyberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed 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 uppvisar, 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 innehåll 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.

Revisionsberättelse enligt årsredovisningslagen
2022-01-01 - 2022-12-31



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 och verkställande direktörens förvaltning av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 mål

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 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 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 16 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

2(2)

Årsredovisning
 och
Koncernredovisning
 för
Sundbybergs stadshus AB

556775-5516

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	5
Flerårsjämförelse	6
Investeringar	7
Koncernens förväntade framtida utveckling	7
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	8
Förslag till vinstdisposition	10
Koncernresultaträkning	11
Koncernbalansräkning	12
Koncernens förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys för koncernen	15
Moderbolagets resultaträkning	16
Moderbolagets balansräkning	17
Moderbolagets förändringar i eget kapital	19
Kassaflödesanalys för moderbolaget	20
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	21
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	21

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Annalena Söderström

	2 (48)
Not 2 Nettoomsättningens fördelning	29
Not 3 Transaktioner med närstående	30
Not 4 Koncerninterna intäkter	30
Not 5 Ersättning till revisorerna	31
Not 6 Operationella leasingavtal	31
Not 7 Övriga externa kostnader	32
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	33
Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	34
Not 10 Resultat från fastighetsförsäljningar	35
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	35
Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	35
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter	36
Not 15 Bokslutsdispositioner	36
Not 16 Skatt på årets resultat	37
Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter	38
Not 18 Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	38
Not 19 Förvaltningsfastigheter Byggnader	39
Not 20 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar	40
Not 21 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar	41
Not 22 Byggnader och mark Avfall och Vatten	41
Not 23 Inventarier	42
Not 24 Bredbands- och stadsnätsutrustning	42
Not 25 Pågående arbeten	43
Not 26 Andelar i koncernföretag	44
Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag	44
Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav	45
Not 29 Andra långfristiga fordringar	45
Not 30 Övriga kortfristiga fordringar	45
Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46
Not 32 Kassa och bank/Likvida medel	46
Not 33 Utdelning per aktie	47
Not 34 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	47
Not 35 Övriga avsättningar	47
Not 36 Marknadsvärde på derivat	47
Not 37 Räntebärande skulder	48
Not 38 Förutbetalda anläggningsavgifter	48
Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49
Not 40 Ställda säkerheter	49
Not 41 Eventualförpliktelser	50
Not 42 Eventualtillgångar	50
Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	51

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sundbybergs stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 stadsnätbolag 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.

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.sundbybergsstadshusab.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 2022 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 80 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 20 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2022, givet oförändrad skuldvolym, skulle räntekostnaden öka med 5 mnkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden öka med 21 mnkr.

Finansieringsrisk

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

Finansieringsrisken reduceras ytterligare genom att koncernen har en diversifierad 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.

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 2021-12-31. Den ekonomiska uthyrningsgraden för koncernens bostäder uppgick till 98,7 (97,3) procent för helåret 2022. Idag 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.

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	1 126	1 074	1 065	982	954
Rörelseresultat	60	87	213	276	598
Resultat efter skatt	32	54	165	219	506
Balansomslutning	7 045	6 815	6 590	6 515	6 894
Marknadsvärde fastigheter	15 204	16 555	14 972	13 954	13 713
Eget kapital	4 130	4 189	4 227	4 062	4 010
Soliditet (%) (synlig)	59	61	64	62	58
Soliditet (%) (justerad)	71	72	73	72	69

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	5	5	6	6	6
Rörelseresultat	-28	-4	-10	-6	-11
Resultat efter skatt	-17	4	2	1	902
Balansomslutning	881	888	976	973	1 238
Eget kapital	770	877	965	963	1 129
Soliditet (%) (synlig)	87	99	99	96	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Koncern: Intäkternas ökning jämfört med föregående period förklaras främst av årlig hyreshöjning för koncernens bostäder och lokaler. Det minskade resultatet jämfört med föregående period förklaras främst av ökade kostnader som en följd av prisökningar i samhället överlag.

Moderbolag: Intäkterna ligger i linje med föregående period medan resultatet har minskat främst till följd av en nedskrivning av pågående projekt men även på grund av ökade kostnader i samhället överlag.

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.

Årets investeringar inom bolagskoncernens uppgick till totalt 609 mnkr (560 mnkr). Beloppet fördelas mellan respektive bolag på följande sätt (föregående år inom parentes):

- Fastighets AB Förvaltaren: 501 (466) mnkr
- Sundbyberg Avfall och Vatten AB: 94 (70) mnkr
- Sundbybergs stadsnätbolag AB: 8 (10) mnkr
- Sundbybergs Bredband AB: 5 (1) mnkr
- Lokalfastigheter i Sundbyberg AB: 1 (2) mnkr
- Sundbybergs stadshus AB: 0 (11) mnkr

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 Mäljarbanan 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 bygggrätter inom ett antal fastigheter medför. Syftet är att sammanlänka staden 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.

Bygget av nya järnvägen mellan Duvbo-Huvudsta beräknas ta cirka åtta år. Bygget av Nya stadskärnan kommer delvis att ske parallellt med tunnelbyggandet men kommer huvudsakligen genomföras efter att tunneln är färdigställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn bolagsstruktur

Den översyn av bolagsstrukturen som initierades år 2020 och sedan pausades år 2021 har under året återupptagits. En utredning av projektorganisationen i hela kommunkoncernen genomfördes där bland annat den organisatoriska hemvisten för projektet utreddes. Utifrån utredningens resultat har sedan dokumentation och utredningar från tidigare iterationer av uppdraget uppdaterats för att kunna utgöra underlag till kommande beslut. Då vissa detaljfrågor rörande bolagsstrukturens utformning kvarstår har ett eventuellt beslut skjutits fram till 2023.

Sakkunnig styrgrupp och projektdirektiv

Inom affärsområdet Sundbybergs nya stadskärna har för att stärka styrnings- och ledningsfunktionen i projektet under våren 2022 tillsatt en sakkunnig styrgrupp som via projektrelevant strategisk sakkunskap kan säkra långsiktig framdrift och realisering av nyttor. Ett projektdirektiv har tagits fram med syftet att säkerställa projektets syfte och mål. Utifrån det har även, i enlighet med projektdirektivet, en styrgrupp för delprojekten tillsatts som bemannas av avdelningschefer inom sektorn för samhällsbyggnad.

Samråds- och granskningsmöten för detaljplaner

Samrådsmöten för detaljplan västra och granskningsmöten för detaljplan järnväg inom planområdet genomfördes i augusti 2022.

Rivning av Ängen 1

Rivningen av fastigheter Ängen 1 har under året påbörjats och förväntas färdigställas under nästkommande år.

Covid-19

Covid-19 har inte påverkat verksamhetens utförande i moderbolaget Sundbybergs stadshus AB i någon högre utsträckning.

Inom bolagskoncernen har samtliga bolag noga följt myndigheternas rekommendationer. Bolagen har via Sundbybergs stadshus AB rapporterat lägesbilder till Sundbybergs stad där så önskats. Samtliga verksamheter har rapporterat att basverksamheten har fungerat tillfredsställande utan väsentliga avvikelser.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv

Inga transaktioner har genomförts under 2022. Resultat av fastighetsförsäljning uppgår till 36 (-12) mkr. 2022 har en tilläggsköpeskilling kopplat till en tidigare fastighetsaffär fallit ut med 37,5 mkr utöver det har koncernen 1 mkr i kostnader som avser tidigare fastighetsförsäljningar.

Hysesnivåer

För 2022 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 1,66% att jämföra med 1,45% år 2021.

Personalförändringar

I mitten på oktober entledigades VD i Sundbybergs stadshus AB och ny tillförordnad VD tillträdde till dess att den permanenta lösningen i form av att stadsdirektören i Sundbybergs stad tillträder som VD i Sundbybergs Stadshus AB från och med januari 2023.

Vice VD har entledigats under året, ingen ersättare har beslutats under räkenskapsåret.

Affärsområdet Sundbybergs nya stadskärnas organisation inom Sundbybergs stadshus AB har under året förstärkts med tre nya tjänster; projektstrateg, projektledare Näringsliv och medborgare samt projektingenjör.

Bolaget har sett ett behov av en koncernkontrollerfunktion och har valt att köpa den tjänsten från Sundbybergs stad.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	757 026 066
årets förlust	-17 112 090
	739 913 976

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överföres 739 913 976

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4	1 101 441	1 052 902
Aktiverat arbete för egen räkning		24 493	21 043
Övriga rörelseintäkter		265	0
Intäkter		1 126 199	1 073 945
Råvaror och förnödenheter		-49 402	-45 561
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-594 925	-579 904
Personalkostnader	8	-205 290	-161 449
Bruttoresultat		276 582	287 031
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-202 271	-186 855
Övriga rörelsekostnader	10	-50 406	-1 299
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	36 447	-11 888
Rörelseresultat		60 352	86 989
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	2	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	645	342
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-22 079	-14 225
Resultat från finansiella poster		-21 432	-13 877
Resultat efter finansiella poster		38 920	73 112
Bokslutsdispositioner	16	0	0
Resultat före skatt		38 920	73 112
Skatt på årets resultat	17	-7 359	-19 283
Årets vinst		31 561	53 829

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amalena Söderström

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter	18	3 750	3 750
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	19	2 995	3 025
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 745	6 775

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20, 21, 22	4 868 084	4 919 998
Byggnader och mark Avfall och Vatten	23	453 678	395 278
Inventarier	24	21 130	8 446
Bredbands- och stadsnätsutrustning	25	55 863	50 948
Pågående arbeten	26	1 065 444	705 895
Summa materiella anläggningstillgångar		6 464 199	6 080 565

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	29	80	80
Andra långfristiga fordringar	30	88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 080	88 080

Summa anläggningstillgångar

6 559 024 6 175 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 220	45 526
Fordran hos koncernföretag		974	2 197
Aktuella skattefordringar		19 339	13 661
Övriga kortfristiga fordringar	31	26 956	34 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	71 338	67 604
Summa kortfristiga fordringar		145 827	163 420

Kassa och Bank

Kassa och bank	33	17 269	22 793
Koncernkonto		322 813	453 355
Summa kassa och bank		340 082	476 148

Summa omsättningstillgångar

485 909 639 568

SUMMA TILLGÅNGAR

7 044 933 6 814 988

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	34		
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		3 842 614	3 878 785
Årets resultat		31 561	53 829
Summa fritt eget kapital		3 874 175	3 932 614
Summa eget Kapital		4 130 275	4 188 714
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	35	188 291	181 498
Övriga avsättningar	36	0	3 000
Summa avsättningar		188 291	184 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37, 38	2 100 000	1 800 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	39	263 515	245 451
Övriga långfristiga skulder		0	12 000
Summa långfristiga skulder		2 363 515	2 057 451
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till koncernföretag		13 125	75
Leverantörsskulder		113 695	145 835
Övriga kortfristiga skulder		15 730	26 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	220 302	211 467
Summa kortfristiga skulder		362 852	384 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 044 933	6 814 988

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Annalena Söderström

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	30 000	226 100	3 970 785	4 226 885
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma			-92 000	-92 000
Årets resultat			53 829	53 829
Utgående eget kapital 2021-12-31	30 000	226 100	3 932 614	4 188 714
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma			-90 000	-90 000
Årets resultat			31 561	31 561
Utgående eget kapital 2022-12-31	30 000	226 100	3 874 175	4 130 275

Koncernens
Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	60 352	86 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
Avskrivningar och nedskrivningar	199 995	195 456
Förändringar i avsättningar	-3 000	0
Övrigt	55 167	0
Periodiserade anslutningsavgifter	-9 015	-7 888
Resultat från fastighetsförsäljningar	-34 171	11 888
	269 328	286 445

Erhållen ränta	647	348
Erlagd ränta	-29 672	-14 225
Betald inkomsskatt	-6 244	-32 703
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	234 059	239 865

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning kundfordringar	18 306	25 760
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 965	41 027
Ökning/minskning leverantörsskulder	-32 140	61 035
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-14 693	-21 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 497	346 560

Investeringsverksamheten

Försäljning av anläggningstillgångar	36 734	-11 888
Årets anslutningsavgifter	32 953	31 390
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-624 912	-565 721
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1 338	-2 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-556 563	-548 247

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	300 000	200 000
Utbetald utdelning	-90 000	-92 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	210 000	108 000

Årets kassaflöde	-136 066	-93 687
Likvida medel vid årets början	476 148	569 835

Likvida medel vid årets slut	340 082	476 148
-------------------------------------	----------------	----------------

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet inryggs :

Annalena Söderström

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	4 116	4 458
Övriga rörelseintäkter		0	46
Aktiverat arbete för egen räkning		811	525
Intäkter		4 927	5 030
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-9 329	-6 552
Personalkostnader	8	-3 631	-2 673
Bruttoresultat		-8 033	-4 196
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 611	-143
Övriga rörelsekostnader		-18 386	0
Resultat från fastighetsförsäljningar	11	0	0
Rörelseresultat		-28 030	-4 338
Resultat från andelar i koncernföretag	12	2 737	2 147
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 222	597
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-1	-1
Summa resultat från finansiella poster		3 959	2 744
Resultat efter finansiella poster		-24 071	-1 595
Bokslutsdispositioner	16	7 000	5 800
Resultat före skatt		-17 071	4 205
Skatt på årets resultat	17	-41	-78
Årets resultat		-17 112	4 128

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20, 21, 22	24 965	19 090
Inventarier	24	0	0
Pågående arbeten	26	23 135	28 300
Summa materiella anläggningstillgångar		48 100	47 390

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	484 125	484 125
Fordringar hos koncernföretag		250 000	25 000
Uppskjuten skattefordran	35	420	461
Summa finansiella anläggningstillgångar		734 545	509 586

Summa anläggningstillgångar **782 645** **556 976**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50	417
Fordringar hos koncernföretag	2	43 143	35 534
Aktuella skattefordringar		71	148
Övriga kortfristiga fordringar	31	2 438	2 125
Fordran hos dotterbolag		0	175 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	3 310	2 310
Summa kortfristiga fordringar		49 012	215 534

Kassa och bank

Koncernkonto 33 49 433 115 975

Summa omsättningstillgångar **98 445** **331 509**

SUMMA TILLGÅNGAR **881 090** **888 485**

Fotokopiäns överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

34

Bundet eget kapital

Aktiekapital

30 000

30 000

Summa bundet eget kapital

30 000

30 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

757 026

842 898

Årets resultat

-17 112

4 128

Summa fritt eget kapital

739 914

847 026

Summa eget kapital

769 914

877 026

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

100 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 125

3 214

Leverantörsskulder

1 387

2 380

Övriga kortfristiga skulder

253

29

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

40

8 411

5 836

Summa kortfristiga skulder

11 176

11 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

881 090

888 485

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	30 000	932 526	2 372	964 898
Vinstdisposition		2 372	-2 372	0
Utdelning enligt av extra bolagsstämma		-92 000		-92 000
Årets resultat			4 128	4 128
Utgående eget kapital 2021-12-31	30 000	842 898	4 128	877 026
Vinstdisposition		4 128	-4 128	0
Utdelning enligt av extra bolagsstämma		-90 000		-90 000
Årets resultat			-17 112	-17 112
Utgående eget kapital 2022-12-31	30 000	757 026	-17 112	769 914

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas :

Amelina Söderström

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-28 030	-4 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar och nedskrivningar	18 517	142
- Förändringar i avsättningar	0	0
- Utrangering	1 481	0
	-8 032	-4 196
Erhållen ränta	1 222	597
Erlagd ränta	-1	-1
Betald inkomstskatt	77	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 734	-3 628
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	367	37 075
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-1 922	-2 530
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-993	-413
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder	-6 776	477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 058	30 981
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 221	-10 555
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 221	-10 555
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	0
Erhållen utdelning	2 737	2 147
Utbetald utdelning	-90 000	-92 000
Förändring av lf fordran hos koncernföretag	-50 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 263	-114 853
Årets kassaflöde	-66 542	-94 427
Likvida medel vid årets början	115 975	210 402
Likvida medel vid årets slut	49 433	115 975

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 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

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. Rabatt som lämnats till följd av covid-19 har kostnadsförts i den period som rabatten är hänförlig till i enlighet med BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

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 stadsnätavgifter

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.

2023052603913

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 netto redovisas 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, utangeras 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amalona Söderström

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
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
Hyresgäst Anpassningar	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 2022-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) och centrala Sundbyberg (Hamnen 8) 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.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Sundbybergs Stadshus AB och dess dotterbolag 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.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Batteriet 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2021-2022.
- Bgeriet 23. Fastigheten har genomgått stambyte 2019-2020.
- Vandraren 9. Stambyte utförs 2023-2031.
- Muraren 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2022.
- Spaden 2. Fastigheten har genomgått stambyte 2022.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 1,5 till 6,8 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 5,5 till 10,8 för år 2023 och 3,5 till 8,8 procent för framtida år har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 4 procent i 2023, och 2 procent 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 diskonterats 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. 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amaluna Söderström

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 överförs 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.

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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amalena Söderström

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.

Projekt Nya Stads kärnan är ett pågående projekt syftande till att ge förutsättningar för den omfattande stadsförnyelse som möjliggörs när järnvägen genom centrala Sundbyberg förläggs i tunnel. I det redovisade pågående arbetet ingår alla utgifter som tillför ett värde till projektet. I samband med varje bokslut görs en bedömning om värdet av det pågående projektet överstiger det bokförda värdet.

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.

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:

	2022	2021
Inköp		
Inom koncernen	2 112 854	2 864 399
	2 112 854	2 864 399
Försäljning		
Inom koncernen	557 000	636 545
	557 000	636 545

Not 3 Koncerninterna intäkter

Moderbolaget

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 557 tkr (579 tkr).

Not 4 Nettoomsättningen fördelning

Koncernen

	2022	2021
Hysesintäkter		
Bostäder	604 800	587 621
Lokaler	236 457	233 736
Garage- och p-platser	34 223	34 510
Övrigt	6 559	5 508
Avfallsintäkter	49 610	46 298
VA-intäkter	77 631	63 162
Bredband- och stadsnätintäkter	37 021	36 149
Övriga intäkter	55 140	45 918
Summa	1 101 441	1 052 902

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amelina Söderström

Moderbolaget

	2022	2021
Hysesintäkter		
Lokaler	1 461	2 227
Garage- och p-platser	67	155
Hyra övrigt	44	42
Övriga intäkter	2 544	2 034
Summa	4 116	4 458

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.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-1 643	-1 872
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	-47
Övriga tjänster	-466	0
	-2 109	-1 919

Moderbolaget

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-70	-206
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-466	0
	-536	-206

Not 6 Operationella leasingavtal

Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Kontorsmaskiner		
Förfaller till betalning inom ett år	-1 038	-1 144
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-1 463	-2 488
Förfaller till betalning senare än fem år	-33	0
	-2 534	-3 632
Bilar		
Förfaller till betalning inom ett år	-2 064	-1 254
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-1 747	-1 573
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	-3 811	-2 827

2023052603917

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
	0	0

Inhyrda objekt:

Förfaller till betalning inom ett år	-198 759	-186 352
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-596 343	-558 963
Förfaller till betalning senare än fem år	-831 259	-857 467
Summa	-1 626 361	-1 602 782

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

Kontorsmaskiner	-1 152	-604
Bilar	-2 284	-1 996
Lokaler och garage	-991	-809
Inhyrda objekt	-177 899	-175 173
Summa	-182 326	-178 582

Moderbolaget

2022 2021

Lokaler och garage

Förfaller till betalning inom ett år	-216	-554
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	-1 492
Förfaller till betalning senare än fem år	0	-534
	-216	-2 580

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

Lokaler och garage	-543	-492
Summa	-543	-492

Not 7 Övriga externa kostnader

Koncernen

2022 2021

Drift- och underhållskostnader fastighet	-448 010	-445 847
Avfallskostnader	-44 185	-43 726
VA-kostnader	-23 707	-13 698
Bredband- och stadsnätstkostnader	-15 644	-14 700
Övriga kostnader	-63 379	-61 933
Summa	-594 925	-579 904

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amalena Söderström

Moderbolaget

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader fastighet	-1 667	-1 691
Övriga kostnader	-7 662	-4 861
Summa	-9 329	-6 552

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

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	105	103
Män	140	132
Totalt	245	235
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-181	-171
Övriga anställda	-129 627	-126 233
	-129 808	-126 404
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-19 855	-14 314
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-44 614	-42 415
	-64 469	-56 729
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-194 277	-183 133
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	6	6
Totalt	7	7
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Totalt	1	1

2023052603918

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	3
Män	1	1
Totalt	3	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-181	-171
Övriga anställda	-2 125	-1 722
	-2 306	-1 893
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-403	-87
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-808	-603
	-1 211	-690
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-3 517	-2 583
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	6	6
Totalt	7	7
Antal män 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.

Från och med den 1 september 2022 har Sundbyberg stadshus AB inte haft någon vice vd. Vd och vice vd är från 26 februari 2021 anställd av Sundbyberg stad som fakturerar för dessa tjänster. Fram till 26 februari 2021 var Vd är anställd i dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren som fakturerar för dessa tjänster.

Inget avtal om avgångsvederlag finns.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-165 671	-155 772
Markanläggningar	-13 184	-12 237
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-9 527	-8 121
Inventarier	-2 293	-2 211
Bredbands- och stadsnätutrustning	-7 665	-7 478
Immateriella anläggningstillgångar	-1 368	-1 106
Utrangering/nedskrivning	-2 563	0
Omklassificeringar		70
Summa	-202 271	-186 855

Moderbolaget

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-81	-82
Markanläggningar	-49	-49
Inventarier	0	-12
Utrangeringar/nedskrivningar	-1 481	0
Summa	-1 611	-143

Not 10

Koncernen

	2022	2021
Övriga rörelsekostnader		
Kostnadsförda projekt	-53 386	-1 299
Reglerade tvister	3 000	
Övriga rörelsekostnader	-20	
	-50 406	-1 299

Not 11 Resultat från fastighetsförsäljningar

Koncernen

Resultat av fastighetsförsäljning uppgår till 36.447 tkr (-11.888 tkr). 2022 har en tilläggsköpeskilling kopplat till en tidigare fastighetsaffär fallit ut på 37.500 tkr utöver det har koncernen 1.053 tkr i kostnader som avser tidigare fastighetsförsäljningar. Inga transaktioner har genomförts under 2022, under 2021 har avtal tecknats om försäljning av mark till Sundbybergs stad i samband med utveckling av en ny skola, utöver detta har inga transaktioner genomförts under 2021.

2023052603919

**Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Utdelningar från dotterbolag	2 737	2 147
	2 737	2 147

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2022	2021
Utdelningar	2	6
Summa	2	6

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter	645	342
Summa	645	342

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter	1 222	597
Summa	1 222	597

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Räntekostnader	-22 537	-10 674
Övriga finansiella kostnader	-2 793	-2 692
Kostnad för kommunal borgen	-4 342	-4 142
Ränta pågående byggnation	7 593	3 283
Summa	-22 079	-14 225

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader	-1	-1
Summa	-1	-1

**Not 16 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	7 000	5 800
Summa	7 000	5 800

**Not 17 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	-566	-562
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-7 736
Uppskjuten skatt	-6 793	-10 985
Totalt redovisad skatt	-7 359	-19 283

Avstämning effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		38 920		73 112
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 018	20,60	-15 061
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		6 395		-625
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering		-125		-2 011
Ökning/Minskning skattemässigt underskott		-5 611		-1 771
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång				959
Justering av skatter hänförliga till tidigare år				-7 736
Justering av redovisad uppskjuten skatt				7 736
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning				-474
Effekt av ändrad skattesats				-300
Redovisad effektiv skatt	18,91	-7 359	26,37	-19 283

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-41	-78
Totalt redovisad skatt	-41	-78

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-17 071		4 205
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 517	20,60	-866
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		-49		-2
Utdelning från dotterbolag		564		442
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-4 073		348
Redovisad effektiv skatt	-0,24	-41	1,85	-78

Not 18 Hyresrätter och liknande rättigheter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsrättigheter i garage		
Ingående anskaffningsvärde	3 750	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 750	3 750

Not 19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 534	3 506
Inköp	1 338	2 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 872	5 534
Ingående avskrivningar	-2 509	-1 403
Årets avskrivning	-1 368	-1 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 877	-2 509
Utgående restvärde enligt plan	2 995	3 025

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

**Not 20 Förvaltningsfastigheter Byggnader
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 156 984	5 642 815
Investeringar	18 861	169 911
Aktiveringar	73 866	344 258
Utrangering/rivning	-2 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 246 894	6 156 984
Ingående avskrivningar	-2 207 650	-2 051 947
Försäljningar	42	0
Utrangeringar	212	0
Omklassificeringar	0	70
Årets avskrivningar enligt plan	-165 671	-155 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 373 067	-2 207 650
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286
	-20 286	-20 286
Utgående restvärde enligt plan	3 853 541	3 929 048
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 151	8 151
Utrangeringar	-1 540	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 611	8 151
Ingående avskrivningar	-231	-149
Årets avskrivningar enligt plan	-82	-82
Utrangeringar	59	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253	-231
Utgående restvärde enligt plan	6 358	7 920

**Not 21 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	815 339	815 100
Omklassificeringar	0	239
Utgående anskaffningsvärde	815 339	815 339
Utgående redovisade värden mark	815 339	815 339
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	248 650	244 283
Investeringar	7 602	358
Aktiveringar	29 175	4 009
Utgående anskaffningsvärden	285 427	248 650
Ingående avskrivningar	-73 039	-60 802
Årets avskrivningar enligt plan	-13 184	-12 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 223	-73 039
Utgående redovisat värde på markanläggningar	199 204	175 611
Moderbolaget		
	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 239	10 239
Utgående anskaffningsvärde	10 239	10 239
Utgående redovisade värden mark	10 239	10 239
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	984	984
Investeringar	7 486	
Utgående anskaffningsvärden	8 470	984
Ingående avskrivningar	-53	-4
Årets avskrivningar enligt plan	-49	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103	-53
Utgående redovisat värde på markanläggningar	8 368	931

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amalona Söderström

**Not 22 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	3 853 541	3 929 048
Utgående redovisade värden mark	815 339	815 339
Utgående redovisat värde på markanläggningar	199 204	175 611
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	4 868 084	4 919 998
Marknadsvärde på fastigheter	15 204 006	16 554 620
Summa	15 204 006	16 554 620

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	6 358	7 920
Utgående redovisat värde mark	10 239	10 239
Utgående redovisat värde på markanläggning	8 368	931
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	24 965	19 090
Marknadsvärde på fastigheter	48 000	52 000
Summa	48 000	52 000

**Not 23 Byggnader och mark Avfall och Vatten
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	427 252	383 830
Investeringar	4 513	0
Aktiveringar	63 414	43 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 179	427 252
Ingående avskrivningar	-31 974	-23 853
Årets avskrivningar enligt plan	-9 527	-8 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 501	-31 974
Utgående restvärde enligt plan	453 678	395 278

2023052603922

**Not 24 Inventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 108	67 303
Inköp	15 042	1 847
Försäljningar/utrangeringar	-3 090	-2 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 060	67 108
Ingående avskrivningar	-58 663	-58 253
Försäljningar/utrangeringar	3 026	1 440
Omklassificeringar		362
Årets avskrivningar	-2 293	-2 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 930	-58 662
Utgående restvärde enligt plan	21 130	8 446

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322	410
Försäljningar/utrangeringar	0	-88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322	322
Ingående avskrivningar	-322	-398
Försäljningar/utrangeringar	0	87
Årets avskrivningar	0	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322	-322
Utgående restvärde enligt plan	0	0

**Not 25 Bredbands- och stadsnätutrustning
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 209	135 000
Inköp	12 580	11 244
Försäljningar och utrangeringar		-35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 789	146 209
Ingående avskrivningar enligt plan	-95 261	-87 799
Årets avskrivningar enligt plan	-7 665	-7 478
Försäljningar och utrangeringar	0	16
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-102 926	-95 261
Utgående planenligt restvärde	55 863	50 948

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amaluna Söderström

**Not 26 Pågående arbeten
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	698 882	701 455
Investeringar	568 216	375 708
Aktiveringar	-103 042	-349 680
Kostnadsfört	-55 452	-7 179
Aktiverad ränta	7 593	3 283
Omklassificeringar	3 964	18 717
Omfördelning	-63 414	-43 422
Utgående nedlagda kostnader	1 056 747	698 882
Övriga pågående arbeten*	8 697	7 013
Utgående redovisat värde	1 065 444	705 895

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 300	17 745
Investeringar	13 221	10 555
Kostnadsfört	-18 386	0
Utgående nedlagda kostnader	23 135	28 300
Utgående redovisat värde	23 135	28 300

2023052603923

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 125	484 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	484 125	484 125
Utgående redovisat värde	484 125	484 125

**Not 28 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 stadsnätbolag 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 stadsnätbolag AB	556602-0631	Sundbyberg

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 22-12-31	Bokfört värde 21-12-31
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 stadsnätbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
				484 125	484 125

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Annalena Söderström

**Not 29 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
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 30 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	88 000	88 000
Utgående redovisat värde	88 000	88 000

**Not 31 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	16 053	12 821
Övriga kortfristiga fordringar*	10 903	21 611
Summa	26 956	34 432

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	471	590
Övriga kortfristiga fordringar	1 967	1 535
Summa	2 438	2 125

2023052603924

**Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	9 911	8 223
Förutbetalda hyror	48 566	46 167
Övriga poster	12 861	13 214
Summa	71 338	67 604

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	19	64
Förutbetalda hyror	97	193
Övriga poster	3 194	2 053
Summa	3 310	2 310

**Not 33 Kassa och bank/Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	322 824	453 355
Övriga konton*	17 269	22 793
	340 093	476 148

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	49 433	115 975
	49 433	115 975

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 15.000 (20.000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat.
Koncernen har en checkräkningskredit på 250.000 (250.000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat.
Koncernkontot är en del i Sundbyberg stads koncernkonto.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Annalena Söderström

Not 34 Utdelning per aktie

Koncernen

Moderbolaget

På årsstämman 2023-03-31 kommer ingen utdelning avseende år 2022 att föreslås. Under 2022 gjordes en extra utdelning på 90.000 tkr och 2021 delades 92.000 tkr ut. På årsstämman 2023-03-31 kommer en utdelning avseende år 2022 på 0 kr per aktie, totalt 0 kr att föreslås. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Not 35 Uppskjuten skatt

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-195 597	-206 751
Avseende övriga temporära skillnader	428	500
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	-1 953	-3 936
Skattemässigt underskott	8 831	28 689
Uppskjuten skatteskuld	-188 291	-181 498

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	420	461
Uppskjuten skattefordran	420	461

Not 36 Övriga avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	0	3 000
	0	3 000

**Not 37 Marknadsvärde på derivat
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	110 351	9 310
	110 351	9 310

Marknadsvärdet på räntederivaten är positivt både 2022 och 2021. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1.480 mnkr (980 mnkr).

**Not 38 Räntebärande skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallostruktur		
< 1 år*	800 000	700 000
1-5 år	1 300 000	1 100 000
Summa	2 100 000	1 800 000
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	1 300 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	600 000	600 000
Obligation	200 000	200 000
Summa	2 100 000	1 800 000
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	900 000	900 000
Checkräkningskredit	223 483	234 937

* Varav 600 000 tkr (600 000 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 200.000 tkr och utgörs av en obligation som förfaller i mars 2023 och avses att refinansieras vid förfall. Lån och certifikat som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amelina Söderström

**Not 39 Förutbetalda anläggningsavgifter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avfallskollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	57 020	31 684
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	57 020	31 684
VA-Kollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	228 495	213 768
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	228 495	213 768
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA-avfallskollektivet	285 515	245 451

**Not 40 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	128 802	119 164
Förskottsbetalda intäkter	7 329	9 600
Upplupna semesterlöner	10 163	10 534
Upplupna sociala avgifter	6 694	6 420
Upplupna personalkostnader	3 439	2 754
Upplupna räntekostnader	6 726	1 920
Övriga poster	57 149	61 075
Summa	220 302	211 467

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	0	305
Upplupna semesterlöner	178	91
Upplupna sociala avgifter	140	56
Övriga poster	8 093	5 384
Summa	8 411	5 836

Not 41 Ställda säkerheter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
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 7.816.040 kr (7.448.244 kr).

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i fastigheten Sundbyberg 2:84 har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Ursvik Sundbyberg 2:84 AB. Den årliga hyran uppgår till 13.128.150 kr (12.769.290 kr).

Not 42 Eventualförpliktelser
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	2 028	1 834
Summa ansvarsförbindelser	2 028	1 834

Not 43 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

Amalona Söderström


Not 44 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget


Trafikverket har aviserat en ny tidplan för projektet där start av tunnelrör 1 påbörjas tidigast 2026, vilket innebär en försening av projekt Sundbybergs nya stadskärna med minst 2 år.

Ny stadsdirektör i Sundbybergs stad tillika verkställande direktör i Sundbyberg stadshus AB har förordnats från och med januari 2023.

Sundbyberg



Peter Schilling
Ordförande

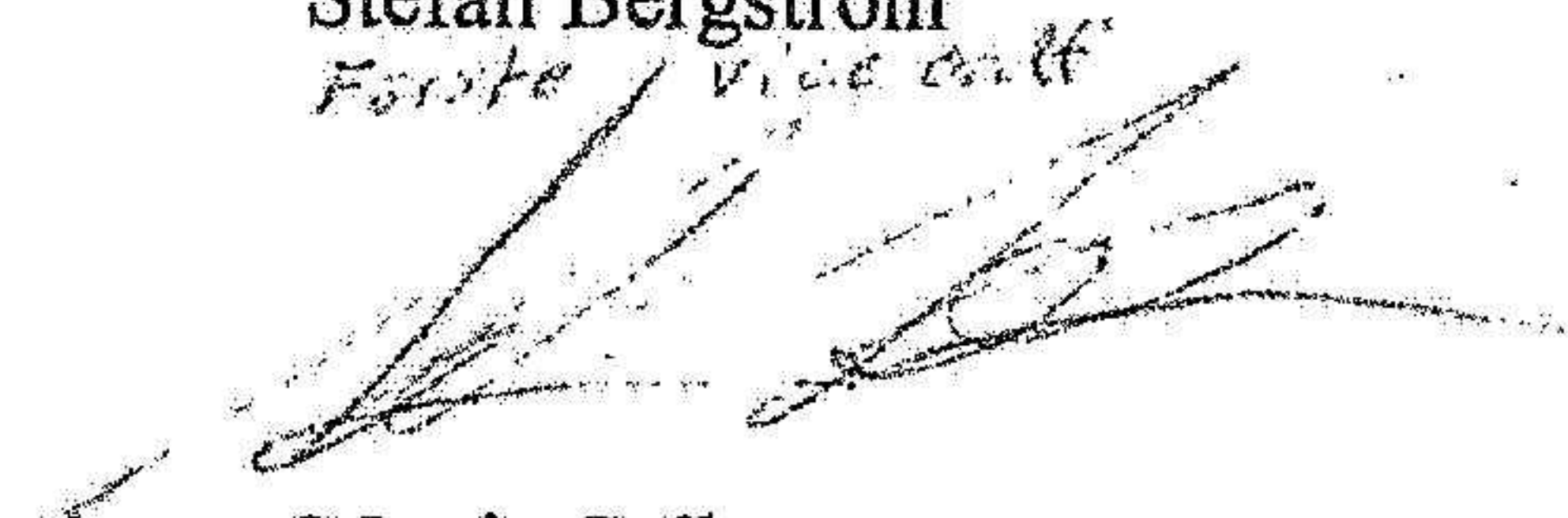

Axel Conradi
Andre vice ordförande



Paulos Abraha Desta


Moises Ubeira

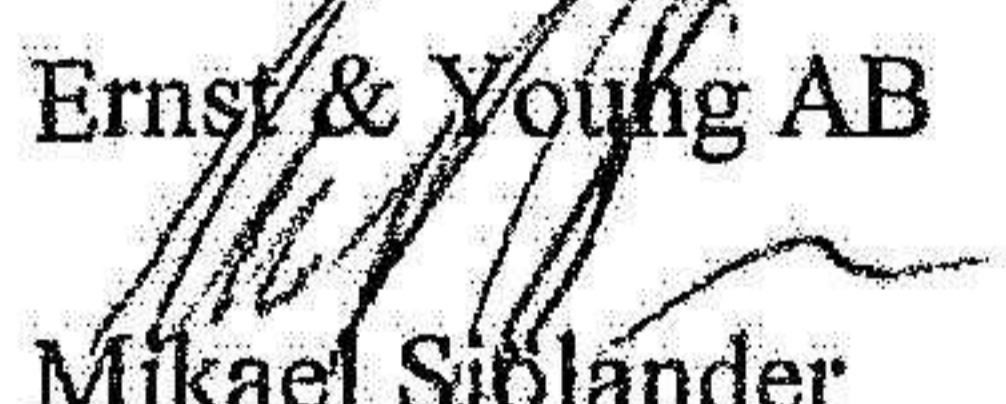

Nils-Ove Bohlin
~~Förste vice ordf~~


Stefan Bergström
~~Förste vice ordf~~


Martin Solberg


Frida Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats


Ernst & Young AB
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023052603927

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 2022.

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 2022 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 revisionsmed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 revisionsmed 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.

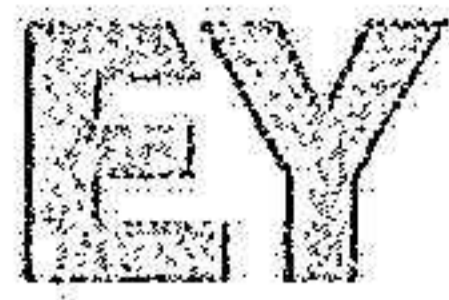
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amalora Söderström



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 och verkställande direktörens förvaltning av Sundbybergs stadshus AB för år 2022 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 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. 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

15/3 2023

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor