

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

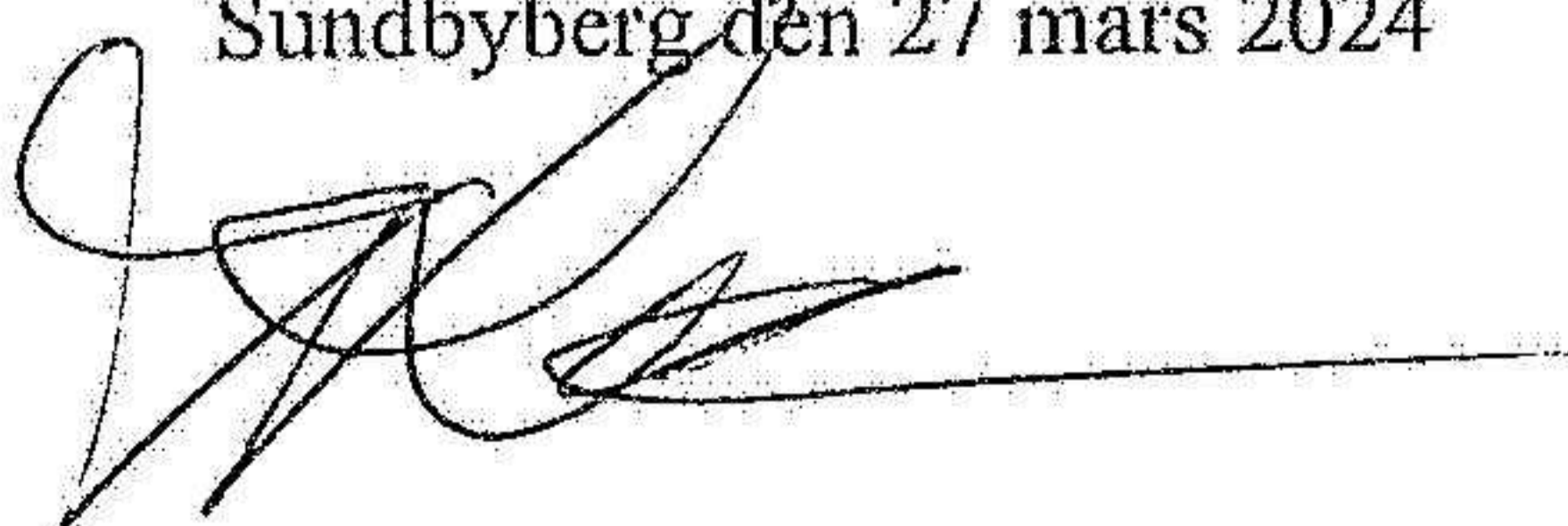
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lokalfastigheter i Sundbyberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundbyberg den 27 mars 2024



Marica Johansson

Årsredovisning

för

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB

556628-6729

Räkenskapsåret

2023

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.

[Handwritten signatures and initials]
By Mhz

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

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

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

Bolaget äger en fastighet; Makaronen 8 i centrala Sundbyberg.

Lokalfastigheter förvaltar sammanlagt ca 221 000 kvm lokalyta, varav ca 2 200 kvm ägs av bolaget och ca 84 000 kvm är inhyrda lokaler samt ca 135 000 kvm är Sundbybergs stads egna fastigheter.

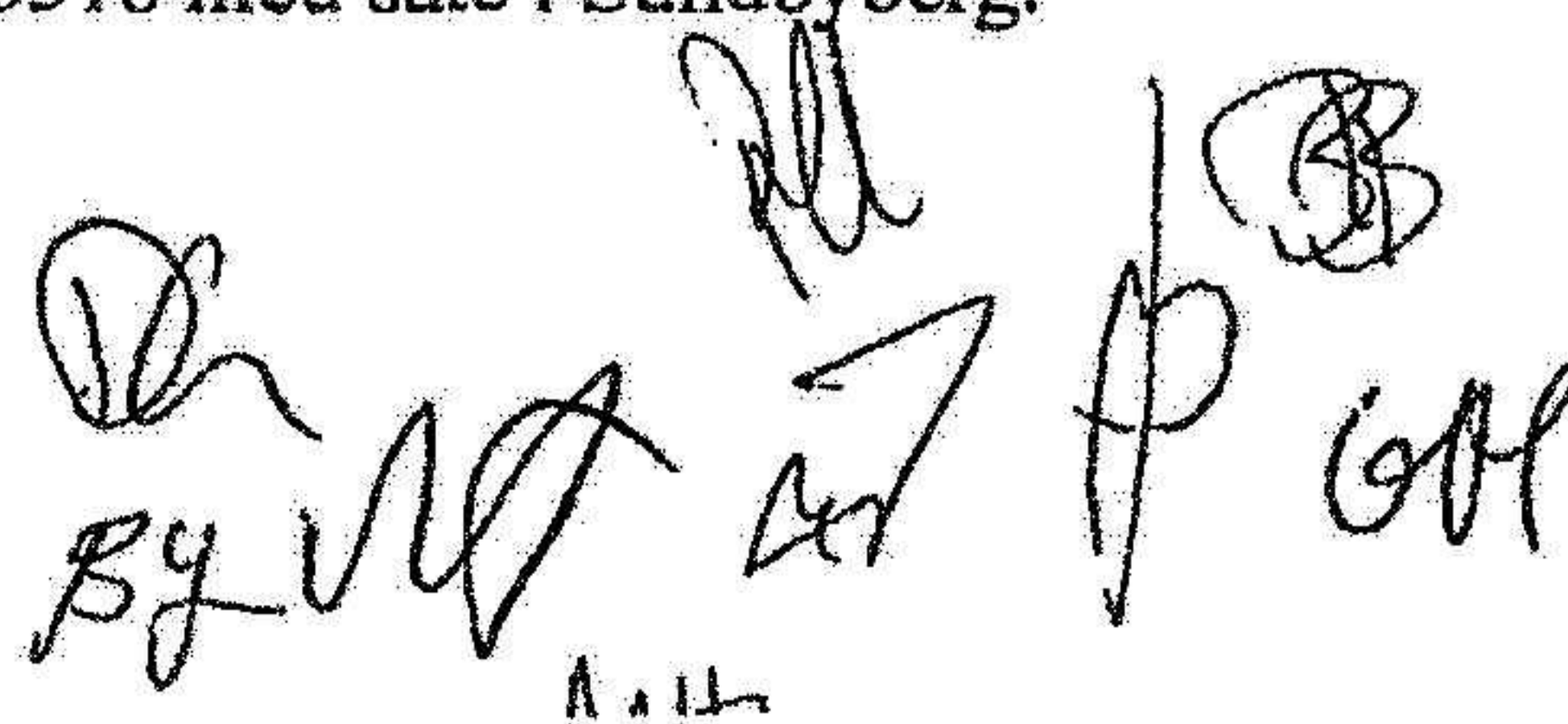
Dotterbolagsstrukturen består av 5 dotterbolag och 4 dotterdotterbolag.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser 2023

- Lokalfastigheter har under 2023 arbetet med fullmäktiges uppdrag gällande "Gröna investeringar" för att sänka bland annat energiförbrukning och därmed fastigheternas driftkostnader. Även arbetet med att skapa en mer optimerad och kontrollerad drift av lokalerna har fortsatt i och med implementeringen av digitaliserad driftövervakning.
- Under året har dialogforum inrättats mellan bolaget och Sundbyberg stads sektorer i syfte att utveckla ändamålsenliga och resurseffektiva arbetssätt för att hantera lokalfrågor. 2023 har det bland annat genomförts pilotprojekt för "en väg in" vid felanmälningsärenden för inhyrda förskolelokaler i Förvaltaren.
- Driftkostnaderna för stadens fastigheter har ökat betydligt under 2023, vilket främst beror på höga kostnader för vinterskötsel och högre fjärrvärmekostnader.
- Den årliga indexuppräknings av hyreskostnaderna för stadens externt inhyrda lokaler har varit ovanligt hög under 2023, till följd av den höga inflationen under 2022.
- Under 2023 har Lokalfastigheter erhållit 77 500 tkr i utdelning från dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB, varav 37 500 tkr i anteciperad utdelning. Vid en extra bolagsstämma i Lokalfastigheter den 7 december 2023 beslutades om en extra utdelning om 95 000 tkr till ägaren Sundbybergs stadshus AB. Utdelningen betalades 18 december 2023.

Ägarförhållanden

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



Handwritten signatures and initials, including "BY", "A. H.", and "G. H.", along with a circular stamp.

Flerårsjämförelse

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 72 748 (-7 772) tkr. Under 2023 har Lokalfastigheter erhållit 77 500 tkr i utdelning från dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB, varav 37 500 tkr i anteciperad utdelning.

Rörelseresultatet för år 2023 uppgick till -4 544 (-7 792) tkr. Resultatet är fortsatt negativt på grund av att ersättningen från Sundbybergs stad är lägre än de faktiska driftkostnaderna. Under 2023 har driftkostnaderna varit höga för framför allt vinterskötsel och fjärrvärmekostnader för stadens fastigheter.

Under 2023 uppgick omsättningen till 248 951 (229 803) tkr. Den högre omsättningen förklaras av högre hyresintäkter från andrahandsuthyrning till Sundbybergs stad avseende inhyrda verksamhetslokaler från externa fastighetsägare. Den årliga indexuppräknningen av hyreskostnaderna för stadens externt inhyrda lokaler har varit ovanligt hög under 2023, till följd av den höga inflationen under 2022.

Balansomslutningen uppgick till 194 298 (214 677) tkr. Under 2023 har Lokalfastigheter erhållit 77 500 tkr i utdelning från dotterbolaget Lokalfastigheter Fastighetsutveckling Centrala Sundbyberg AB, varav 37 500 tkr i anteciperad utdelning. Vid en extra bolagsstämma i Lokalfastigheter den 7 december 2023 beslutades om en extra utdelning om 95 000 tkr till ägaren Sundbybergs stadshus AB. Utdelningen betalades 18 december 2023.

Soliditeten uppgick till 57 (62) 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 2023 ägde bolaget fastigheten Makaronen 8 i Sundbyberg. Fastigheten hade enligt en värdering genomförd av Svefa ett marknadsvärde om 51 000 tkr per 2023-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	248 951	229 803	223 536	225 827	180 320
Resultat efter finansiella poster	72 748	-7 772	-10 594	82 245	-18 462
Balansomslutning	192 288	214 677	215 332	222 277	200 045
Antal anställda	23	18	18	19	15
Soliditet (%)	57	62	66	69	35
Avkastning på totalt kap. (%)	39	neg	neg	37	neg
Avkastning på eget kap. (%)	68	neg	neg	54	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	8 415 674
Årets vinst	72 777 299
	81 192 973

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överföres

81 192 973

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



Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

4 (22)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	197 071	181 621
Förvaltningsavgift		51 473	47 650
Övriga rörelseintäkter		407	532
		248 951	229 803
Rörelsens kostnader			
Taxebundna utgifter	3	-9 373	-8 288
Underhåll		-60	-37
Drift	4	-25 842	-21 494
Fastighetsskatt		-302	-302
Inhyrda objekt från andra fastighetsägare	5	-189 440	-177 899
Drift och underhållskostnader		-225 017	-208 020
Driftnetto		23 934	21 782
Administration	5, 6, 7, 8	-27 766	-28 998
Bruttoresultat		-3 832	-7 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713	-576
Rörelseresultat		-4 545	-7 792
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	77 250	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	80	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-40	-18
Summa resultat från finansiella poster		77 292	20
Resultat efter finansiella poster		72 747	-7 772
Resultat före skatt		72 747	-7 772
Skatt på årets resultat	12, 13	30	5
Årets resultat		72 777	-7 767

BY
ALL
BB
OM

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	406	541
		406	541
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	23 948	24 661
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	1 322	0
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 255	642
Summa materiella anläggningstillgångar		26 525	25 303
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18, 19	300	300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	68	39
Summa finansiella anläggningstillgångar		408	379
Summa anläggningstillgångar		27 339	26 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	520
Fordringar hos koncernföretag	22	41 513	1 698
Övriga kortfristiga fordringar		17 349	11 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	50 964	46 770
Summa kortfristiga fordringar		109 829	60 982
<i>Kassa och bank</i>	24		
Koncernkonto		57 130	127 472
Summa kassa och bank		57 130	127 472
Summa omsättningstillgångar		166 959	188 453
SUMMA TILLGÅNGAR		194 298	214 677

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

6 (22)

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

8 416

111 183

Årets resultat

72 777

-7 767

Summa fritt eget kapital

81 193

103 416

Summa eget kapital

111 547

133 769

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 709

7 954

Skulder till koncernföretag

88

61

Aktuella skatteskulder

1 165

839

Övriga kortfristiga skulder

379

352

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

74 411

71 701

Summa kortfristiga skulder

82 751

80 907

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 298

214 677

Handwritten signatures and initials:
By M.H. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	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
Vinstdisposition			-7 767 024	7 767 024	0
Utdelning			-95 000 000		-95 000 000
Årets resultat				72 777 299	72 777 299
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 000 000	353 820	8 415 674	72 777 299	111 546 793

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

Handwritten signatures and initials:
On left: Bg, VA, and a signature.
On right: P, BB, and a signature.

2024041511129

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

8 (22)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 544	-7 792
- Avskrivningar	1 370	1 066
	-3 174	-6 726
Erhållen ränta	80	38
Erlagd ränta	-40	-18
Betald inkomstskatt	813	847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 321	-5 859
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	516	1 812
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-11 863	3 146
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 245	-545
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	2 276	7 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 637	5 633
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	50	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 507	-1 594
Investeringar i dotterbolag	-250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 707	-1 594
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-95 000	0
Erhållen utdelning	40 002	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 998	0
Årets kassaflöde	-70 342	4 039
Likvida medel vid årets början	127 472	123 433
Likvida medel vid årets slut	57 130	127 472

Handwritten signatures and initials:
BB
BG
GM
46

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

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

Koncernuppgifter

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

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

Intäktsredovisning

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

Ränta

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

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 signatures and initials at the bottom right of the page, including 'Or', 'BB', 'BG', 'OM', and 'MH'.

Skatter

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

Immateriella tillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Mark

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Handwritten signatures and initials: Rg, GEM, P, BB, 46.

Fastighetsvärdering

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB marknadsvärderar sitt fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 2023-12-31.

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

Värderingsmetod

Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2023-12-31. 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.

By. M. G. M. S. B. 17

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Avsättningar

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

Bokslutsdispositioner

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

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

De Rik
Bg 604 P 3B
46

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar

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

Bedömning av fastigheternas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter.

Ekonomiska arrangemang

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Hyresintäkter

I beloppet ingår koncerninterna intäkter (Sundbybergs stadshus AB) med 11.434 tkr (9.844 tkr) och övriga intäkter med 379 tkr (259 tkr).

Not 3 Taxebundna utgifter

	2023	2022
Uppvärmning	-9 034	-7 964
Vatten	-75	-38
El	-164	-146
Olja	-81	-140
Avfallshantering	-18	0
Summa	-9 372	-8 288

I beloppet ingår koncerninterna inköp exkl kostnadsförd moms med 182 tkr (37 tkr).

[Handwritten signatures and initials]

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.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-458	-452
Summa	-458	-452

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	8
Män	14	13
Totalt	23	21
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen	-227	-206
Löner och ersättningar till VD	-1 606	-1 535
Löner och ersättningar till övriga anställda	-13 245	-11 508
	-15 078	-13 249
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 554	-5 462
Pensionskostnader för VD	-631	-601
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 495	-4 900
	-9 680	-10 963
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-24 758	-24 212

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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like GM, MT, MBZ, Bg, and other scribbles.

Lokalfastigheter i Sundbyberg AB
Org.nr 556628-6729

16 (22)

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	40 000	0
Nedskrivning av andelar	-250	0
Anteciperade utdelningar	37 500	0
Summa	77 250	0

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

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	80	38
Summa	80	38

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-40	-18
Summa	-40	-18

Handwritten signatures and initials:
MHZ, By, GM, BB, and other illegible marks.

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt, spec i not uppskjuten skatt	30	5
Totalt redovisad skatt	30	5

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		72 748		-7 772
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 986	20,60	1 601
Ej skattepliktiga intäkter		15 981		1
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-222		-650
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag		-744		-947
Redovisad effektiv skatt	-0,04	30	0,06	5

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

	2023	2022
Temporär skillnad på fastigheter	30	5
Summa	30	5

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677	0
Inköp	0	677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677	677
Ingående avskrivningar	-136	0
Årets avskrivningar	-135	-136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271	-136
Utgående redovisat värde	406	541

MH
BZ
AM
BB
L

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 266	28 801
Investeringar	0	605
Aktiveringar	0	860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 266	30 266
Ingående avskrivningar	-11 139	-10 562
Årets avskrivningar	-713	-576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 851	-11 139
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde byggnader	18 415	19 127
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	23 948	24 661
Marknadsvärde på fastigheter	51 000	58 000

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisade värden vid årets början	0	860
Investeringar	1 322	0
Aktiveringar	0	-860
Utgående nedlagda kostnader	1 322	0
Summa	1 322	0

MH-By
BY
BM
PH
SB
46

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 934	1 622
Inköp	1 185	312
Försäljningar/utrangeringar	-122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 997	1 934
Ingående avskrivningar	-1 292	-938
Försäljningar/utrangeringar	72	0
Årets avskrivningar	-522	-354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 742	-1 292
Utgående restvärde enligt plan	1 255	642

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300	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 signatures and initials: MHL, BY, RHM, SB, and others.

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad fastigheter	68	39
Summa	68	39

Not 22 Transaktioner med närstående

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

I hyresintäkter ingår koncernintern försäljning med 11.434 tkr (9.844 tkr) och för de koncerninterna kostnader exkl kostnadsförd moms ingår taxebundna avgifter med 182 tkr (37 tkr), administrativa kostnader med 2.467 tkr (2.525 tkr) samt övriga driftkostnader med 37.622 tkr (33.889 tkr).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	50 836	46 619
Förutbetalda försäkringspremier	16	15
Övriga poster	111	136
Summa	50 963	46 770

Not 24 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto	57 130	127 472
Summa	57 130	127 472

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 15.000 tkr (20.000 tkr).

Not 25 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2024-03-27 kommer ingen utdelning avseende år 2023 att föreslås. Utdelningarna avseende 2022 och 2021 uppgick till 95.000 tkr (0) tkr.

MR 39-11
2024-03-27

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	57 776	56 276
Upplupna löner och semesterlöner	1 027	877
Upplupna sociala avgifter	718	634
Övriga poster	14 891	13 914
Summa	74 412	71 701

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, Fastigo	26	231
Summa	26	231

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

2024041511136


MHL
Bg
GM
RLL
BB
[Signature]

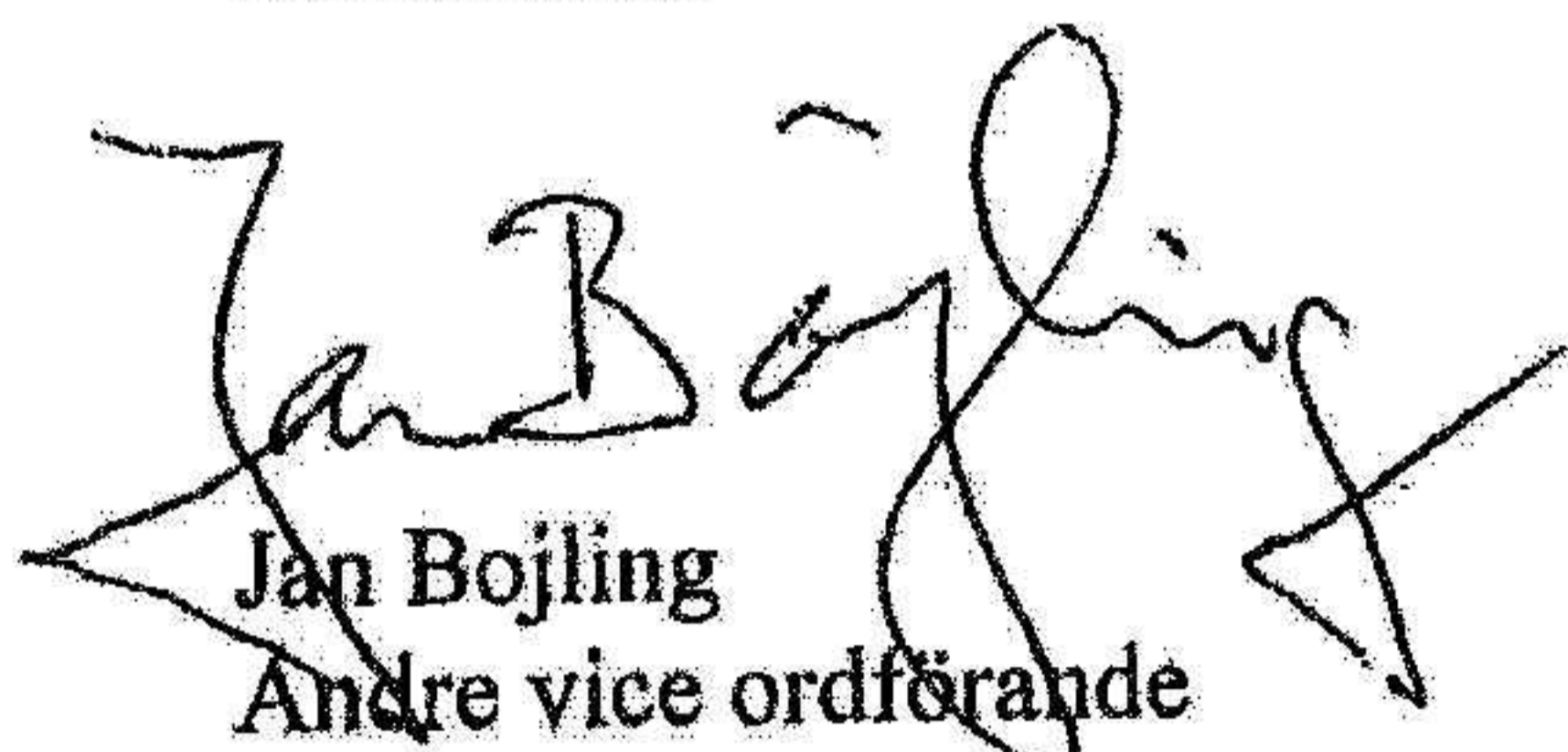
Not 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Sundbyberg den 7 mars 2024

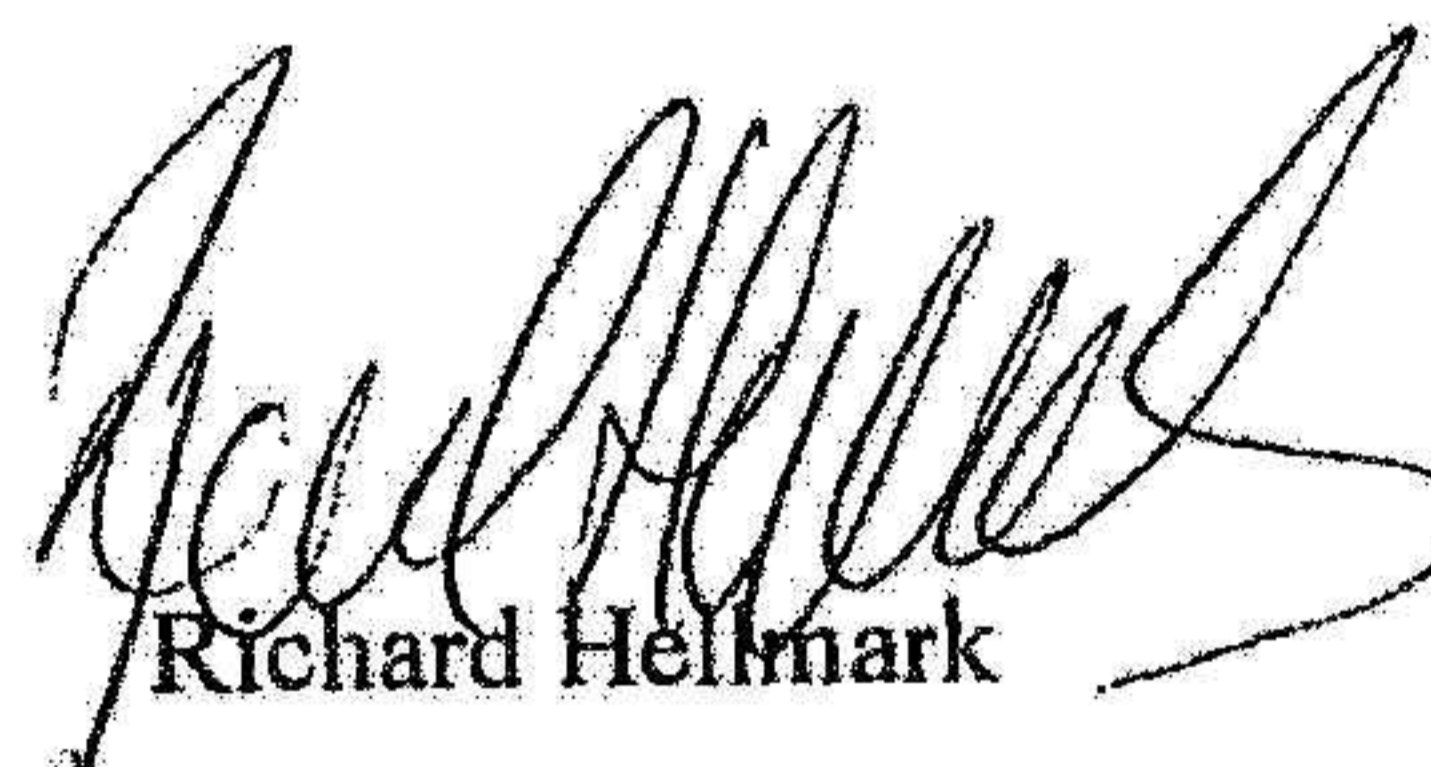

Berit Berggren
Ordförande


Morgan Andersson
Förste vice ordförande


Jan Bojling
Andre vice ordförande


David Gotthold

MARTIN H USUMA
Martin Hedenström Ljung


Richard Hellmark


Bert Jagerby


Gunhild Manell


Marica Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 11 mars 2024

Ernst & Young AB


Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**


Amaleua Söderström



Building a better
working world

2024041511137

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

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 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.

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.

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.

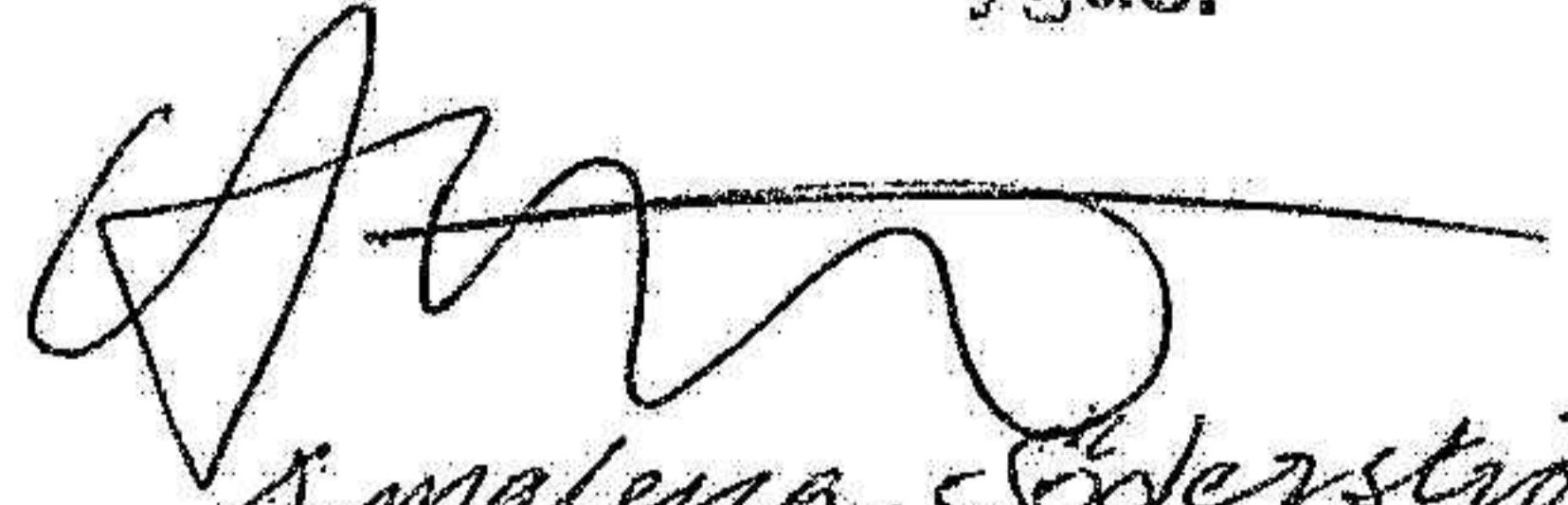
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 1) mars 2024
Ernst & Young AB


Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet bekräftar:**


Amalena Söderström



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lokalfastigheter i Sundbyberg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Sundbybergs stadshus AB
556775-5516
Räkenskapsåret
2023

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
Not 2 Nettoomsättningens fördelning	29
Not 3 Transaktioner med närstående	30

Innehållsförteckning

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 2023.

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 2023 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 ränteförfallstruktur med olika löptider.

Koncernen har vid bokslutsdatum 76 procent av lånevolymer räntesäkrade vilket innebär att endast 24 procent av lånevolymer påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2023, givet oförändrad skuldvolym, skulle räntekostnaden öka med 5,5 mnkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden öka med 23 mnkr.

Finansieringsrisk

Koncernens finansieringsrisk avser risken att nödvändiga krediter, dels nya krediter, 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 2023-12-31. Den ekonomiska uthyrningsgraden för koncernens bostäder har det senaste decenniet legat på 95-99 procent för helåren och inget tyder på att detta kommer att förändras. I dag råder det en stor bostadsbrist, främst i Storstockholm, vilket gör att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt stor och att bostadsbristen kommer att

finnas kvar inom överskådlig framtid.

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

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

Flerårsöversikt (Mnkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	1 211	1 126	1 074	1 065	982
Rörelseresultat	130	60	87	213	276
Resultat efter skatt	67	32	54	165	219
Balansomslutning	7 356	7 045	6 815	6 590	6 515
Marknadsvärde fastigheter	14 514	15 204	16 555	14 972	13 954
Eget kapital	4 167	4 130	4 189	4 227	4 062
Soliditet (%) (synlig)	57	59	61	64	62
Soliditet (%) (justerad)	69,4	71,0	72,0	73,0	72,0
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	5	5	5	6	6
Rörelseresultat	-31	-28	-4	-10	-6
Resultat efter skatt	68	-17	4	2	1
Balansomslutning	934	881	888	976	973
Eget kapital	808	770	877	965	963
Soliditet (%) (synlig)	86	87	99	99	96

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Investeringar

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

Koncernens förväntade framtida utveckling

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

När 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 byggrätter 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 av projekt Sundbybergs nya stadskärna

En granskning av projektet på uppdrag av stadens revisorer har genomförts, där den sammantagna bedömningen var att kommunstyrelsens och Sundbybergs stadshus AB:s styrning av projektet inte sker på ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt ändamålsenligt sätt. Stadsdirektören har som svar på revisorernas granskning tagit fram en handlingsplan som bland annat föreslog en omorganisation av stadsbyggnadsverksamheten så att samordning mellan Sundbybergs nya stadskärna och övriga delar inom stadsbyggnadsverksamheten underlättas och effektiviseras. Denna omorganisation trädde i kraft i september innevarande år.

Trafikverkets nya förutsättningar

Trafikverket har efter kompletteringskrav på sin Järnvägsplan från planprövningen i Borlänge omvärderat sin tidigare strategi att jobba parallellt med tillståndsprocessen (Järnvägsplan och miljödom) respektive genomförandeprocessen (upphandling och produktion). Samtidigt har tidplanens risktider analyserats och bedömts otillräckliga varför bedömd genomförandetid utökats med fyra år. Därutöver har man bedömt att förberedande arbeten måste innefattas i Järnvägsplanen, varför tiden för tillståndsprocessen kraftigt ökat, från färdigställande 2024 till 2028. Sammantaget innebär detta en försening med nio till tretton år, från färdigställande 2032 till nuvarande tentativa besked 2041/45.

Rivningen av Ängen 1

Rivningen av fastigheten Ängen 1 har färdigställts. Marköverlåtelsen från Trafikverket till Sundbybergs nya stadskärna sker i början av år 2024.

Beslut om Systemhandling

Beslut om att godkänna teknisk förstudie och påbörja systemhandling har fattats och arbetet med systemhandling för projektet har startat.

Beslut om Kostnadsfördelning

Avtal har tecknats mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbyberg stad angående kostnadsfördelning.

Beslut om projektdirektiv och projektplan

Sundbybergs stadshus AB:s styrelse fattade beslut om godkännande om projektdirektiv och projektplan.

Barns utrymme i Sundbybergs offentliga rum

Under 2023 så bidrog Sundbybergs nya stadskärna med konstverket "My light future" av konstnären Aleksandra Stratimirovic i form av dels en större ljusskylt ovan gångtunneln mellan Sundbybergs torg och Järnvägsgatan, dels ett antal ljuslådor med text i fönster hos butiker och verksamheter i centrum. Både skylten och ljus lådorna bestod av citat från barn, som lyfter deras perspektiv på tillvaron och ger dem utrymme i det offentliga rummet.

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.

Transaktioner

Inga transaktioner avseende fastighetsförsäljningar eller fastighetsförvärv har genomförts under 2023.

Hysesnivåer

För 2023 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 3,7% att jämföra med 1,7% år 2022.

Personalförändringar

I mitten på oktober 2022 entledigades VD i Sundbybergs stadshus AB. En ny tillförordnad VD tillträdde till dess att den permanenta lösningen i form av att stadsdirektören i Sundbybergs stad tillträdde som VD i Sundbybergs Stadshus AB från och med januari 2023. Under år 2023 har två Vice VD förordnats i Sundbybergs stadshus AB.

Affärsområdet Sundbybergs nya stadskärnas organisation inom Sundbybergs stadshus AB har under året förstärkts med en bland annat en ny affärsområdeschef (tillika tillförordnad stadsbyggnadsdirektör i Sundbybergs stad).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	709 913 976
Årets vinst	68 124 709
	778 038 685

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överföres

778 038 685

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	1 189 822	1 101 441
Aktiverat arbete för egen räkning		21 424	24 493
Övriga rörelseintäkter		53	265
Intäkter		1 211 299	1 126 199
Råvaror och förnödenheter		-54 354	-49 402
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-640 227	-594 925
Personalkostnader	8	-216 260	-205 290
Bruttoresultat		300 458	276 582
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-204 284	-202 271
Övriga rörelsekostnader	10	-6 585	-50 406
Resultat från fastighetsförsäljningar		40 663	36 447
Rörelseresultat		130 252	60 352
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	117	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 509	645
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-49 432	-22 079
Resultat från finansiella poster		-47 806	-21 432
Resultat efter finansiella poster		82 446	38 920
Bokslutsdispositioner	16	0	0
Resultat före skatt		82 446	38 920
Skatt på årets resultat	17	-15 672	-7 359
Årets vinst		66 774	31 561

Koncernens Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesrätter och liknande rättigheter	18	3 750	3 750
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	19	1 621	2 995
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 371	6 745

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20, 21, 22	4 997 130	4 868 084
Byggnader och mark Avfall och Vatten	23	524 547	453 678
Inventarier	24	21 916	21 130
Bredbands- och stadsnätutrustning	25	54 943	55 863
Pågående arbeten	26	1 186 462	1 065 444
Summa materiella anläggningstillgångar		6 784 998	6 464 199

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

6 878 449 **6 559 024**

Omsättningstillgångar

Varulager		743	0
Summa varulager		743	0

Koncernens Balansräkning

Tkr

Kortfristiga fordringar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar		111 185	27 220
Fordran hos koncernföretag		1 212	974
Aktuella skattefordringar		12 864	19 339
Övriga kortfristiga fordringar	31	34 754	26 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	75 422	71 338
Summa kortfristiga fordringar		235 437	145 827

Kassa och Bank

Kassa och bank	33	71 184	17 269
Koncernkonto		170 554	322 813
Summa kassa och bank		241 738	340 082

Summa omsättningstillgångar 477 918 485 909

SUMMA TILLGÅNGAR 7 356 367 7 044 933

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Övrigt tillskjutet kapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Annat eget kapital

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget Kapital

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förutbetalda anläggningsavgifter

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till koncernföretag

Leverantörsskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

34

30 000

30 000

226 100

226 100

256 100

256 100

3 844 175

3 842 614

66 774

31 561

3 910 949

3 874 175

4 167 049

4 130 275

35

200 233

188 291

200 233

188 291

37, 38

2 300 000

2 100 000

39

300 011

263 515

2 600 011

2 363 515

0

13 125

136 962

113 695

24 964

15 730

40

227 148

220 302

389 074

362 852

7 356 367

7 044 933

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	30 000	226 100	3 932 614	4 188 714
Utdelning 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
Utdelning extra bolagsstämma			-30 000	-30 000
Årets resultat			66 774	66 774
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 000	226 100	3 910 949	4 167 049

2024041511144

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		130 252	60 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m			
Avskrivningar och nedskrivningar		204 284	199 995
Förändringar i avsättningar		0	-3 000
Övrigt		9 955	55 167
Periodiserade anslutningsavgifter		-10 979	-9 015
Resultat från fastighetsförsäljningar		-40 663	-34 171
		292 849	269 328
Erhållen ränta		1 626	647
Erlagd ränta		-49 432	-29 672
Betald inkomsskatt		2 475	-6 244
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		247 518	234 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-83 965	18 306
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-12 863	4 965
Ökning/minskning leverantörsskulder		23 267	-32 140
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		13 934	-14 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 891	210 497
Investeringsverksamheten			
Försäljning av anläggningstillgångar		36 110	36 734
Årets anslutningsavgifter		52 793	32 953
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-581 904	-624 912
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-493 001	-556 563
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		236 496	300 000
Utbetald utdelning		-30 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		206 496	210 000
Årets kassaflöde		-98 614	-136 066
Likvida medel vid årets början		340 082	476 148
Likvida medel vid årets slut		241 468	340 082

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	4 550	4 116
Övriga rörelseintäkter		26	0
Aktiverat arbete för egen räkning		825	811
Intäkter		5 400	4 927
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-26 041	-9 329
Personalkostnader	8	-6 501	-3 631
Bruttoresultat		-27 142	-8 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 602	-1 611
Övriga röreslekostnader		0	-18 386
Rörelseresultat		-30 744	-28 030
Resultat från andelar i koncernföretag	12	95 000	2 737
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	4 653	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-2 908	-1
Summa resultat från finansiella poster		96 746	3 959
Resultat efter finansiella poster		66 002	-24 071
Bokslutsdispositioner	16	1 550	7 000
Resultat före skatt		67 552	-17 071
Skatt på årets resultat	17	573	-41
Årets resultat		68 125	-17 112

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	20, 21, 22	21 363	24 965
Inventarier	24	0	0
Pågående arbeten	26	27 183	23 135
Summa materiella anläggningstillgångar		48 546	48 100

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	484 125	484 125
Fordringar hos koncernföretag		275 000	250 000
Uppskjuten skattefordran	35	993	420
Summa finansiella anläggningstillgångar		760 118	734 545

Summa anläggningstillgångar

808 664 **782 645**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 058	50
Fordringar hos koncernföretag	2	18 739	43 143
Aktuella skattefordringar		0	71
Övriga kortfristiga fordringar	31	3 596	2 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	1 911	3 310
Summa kortfristiga fordringar		36 304	49 012

Kassa och bank

Koncernkonto	33	89 320	49 433
--------------	----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

125 624 **98 445**

SUMMA TILLGÅNGAR

934 288 **881 090**

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

2023-12-31

2022-12-31

34

Bundet eget kapital

Aktiekapital

30 000

30 000

Summa bundet eget kapital

30 000

30 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

709 914

757 026

Årets resultat

68 125

-17 112

Summa fritt eget kapital

778 039

739 914

Summa eget kapital

808 039

769 914

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

100 000

100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

134

1 125

Leverantörsskulder

23 570

1 387

Aktuella skatteskulder

87

0

Övriga kortfristiga skulder

91

253

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

40

2 367

8 411

Summa kortfristiga skulder

26 249

11 176

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

934 288

881 090

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	30 000	842 898	4 128	877 026
Vinstdisposition		4 128	-4 128	0
Utdelning 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
Vinstdisposition		-17 112	17 112	0
Utdelning extra bolagsstämma			-30 000	-30 000
Årets resultat			68 125	68 125
Utgående eget kapital 2023-12-31	30 000	739 914	38 125	808 039

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

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 stadsnåtsbolag 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.

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 bruksavgifterna för sopsug att behöva höjas.

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

Bredband- och stadsnätsavgifter

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

Ränta

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

Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Skatter

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Fastighetsvärdering

Sundbybergs Stadshus AB marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 2023-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

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 3 Fastigheten har genomgått stambyte 2023.
- Orienteraren 9 Nya lägenheter med inflytt 2024.
- Fasanen 3 Fönster är utbytta 2023.
- Skvadronen 6 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.
- Skvadronen 7 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.

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 2,3 till 8,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,3 till 10,0 procent har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylen.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift- och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2023-12-31. 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.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där bolagen i koncernen är leasagare 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 Bloomburgs. 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.

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 Stadskärnan 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 fastighetsöverlåtelse som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

	2023	2022
Inköp		
Inom koncernen	1 657	2 113
	1 657	2 113
Försäljning		
Inom koncernen	541	557
	541	557

Not 3 Koncerninterna intäkter

Moderbolaget

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 541 tkr (557 tkr).

Not 4 Nettoomsättningen fördelning

Koncernen

	2023	2022
Hysesintäkter och övriga intäkter		
Bostäder	646 775	604 800
Lokaler	248 746	236 457
Garage- och p-platser	33 100	34 223
Övrigt	7 331	6 559
Avfallsintäkter	56 090	49 610
VA-intäkter	87 774	77 631
Bredband- och stadsnätintäkter	34 911	37 021
Övriga intäkter	75 148	55 405
Summa	1 189 875	1 101 706

2024041511152

Moderbolaget

	2023	2022
Hysesintäkter och övriga intäkter		
Lokaler	-16	1 461
Garage- och p-platser	0	67
Hyra övrigt	48	44
Övriga intäkter	4 544	2 544
Summa	4 576	4 116

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.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-1 883	-1 643
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	-26	0
Övriga tjänster	-232	-466
	-2 141	-2 109

Moderbolaget

	2023	2022
Enst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-149	-70
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-466
Övriga tjänster	-224	0
	-373	-536

Not 6 Operationella leasingavtal

Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Kontorsmaskiner		
Förfaller till betalning inom ett år	-1 085	-1 038
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-544	-1 463
Förfaller till betalning senare än fem år	0	-33
Summa	-1 629	-2 534
Bilar		
Förfaller till betalning inom ett år	-2 839	-2 064
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-843	-1 747
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	-3 682	-3 811
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom ett år	0	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	0	0
Inhyrda objekt:		
Förfaller till betalning inom ett år	-204 938	-198 759
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-624 688	-596 343
Förfaller till betalning senare än fem år	-777 533	-831 259
Summa	-1 607 159	-1 626 361
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Kontorsmaskiner	-1 098	-1 152
Bilar	-2 597	-2 284
Lokaler och garage	-993	-991
Inhyrda objekt	-189 440	-177 899
Summa	-194 128	-182 326
Moderbolaget		
	2023	2022
Lokaler och garage		
Förfaller till betalning inom ett år	-229	-216
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-459	0
Förfaller till betalning senare än fem år		0
Summa	-688	-216
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		
Lokaler och garage	-216	-543
Summa	-216	-543

2024041511153

Not 7 Övriga externa kostnader

Koncernen

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader fastighet	-495 450	-448 010
Avfallskostnader	-47 354	-44 185
VA-kostnader	-26 399	-23 707
Bredband- och stadsnätskostnader	-13 847	-15 644
Övriga kostnader	-57 177	-63 379
Summa	-640 227	-594 925

Moderbolaget

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader fastighet	-1 989	-1 667
Övriga kostnader	-24 052	-7 662
Summa	-26 041	-9 329

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

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	109	105
Män	140	140
Totalt	249	245
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-193	-181
Övriga anställda	-138 474	-129 627
	-138 667	-129 808
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-26 470	-19 855
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-49 090	-44 614
	-75 560	-64 469
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-214 227	-194 277

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
Totalt	7	7
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Totalt	1	1

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	2
Män	1	1
Totalt	6	3

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-193	-181
Övriga anställda	-3 667	-2 125
	-3 860	-2 306

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	-1 053	-403
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 458	-808
	-2 511	-1 211

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-6 371	-3 517
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
Totalt	7	7
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Totalt	1	1

Moderbolaget

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

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

Inget avtal om avgångsvederlag finns.

2024041511154

**Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-165 987	-165 671
Markanläggningar	-14 183	-13 184
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-10 908	-9 527
Inventarier	-3 767	-2 293
Bredbands- och stadsnätsutrustning	-8 065	-7 665
Immateriella anläggningstillgångar	-1 374	-1 368
Utrangering/nedskrivning	0	-2 563
Summa	-204 284	-202 271

Moderbolaget

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-3 179	-81
Markanläggningar	-423	-49
Utrangeringar/nedskrivningar	0	-1 481
Summa	-3 602	-1 611

**Not 10
Koncernen**

	2023	2022
Övriga rörelsekostnader		
Kostnadsförda projekt	-6 585	-53 386
Reglerade tvister	0	3 000
Övriga rörelsekostnader	0	-20
	-6 585	-50 406

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

	2023	2022
Utdelningar från dotterbolag	95 000	2 737
	95 000	2 737

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2023	2022
Utdelningar	4	2
Rearesultat från anläggningstillgångar	113	0
Summa	117	2

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter	1 509	645
Summa	1 509	645

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	4 654	1 222
Summa	4 654	1 222

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader	-53 203	-22 537
Övriga finansiella kostnader	-1 800	-2 793
Kostnad för kommunal borgen	-5 304	-4 342
Ränta pågående byggnation	10 875	7 593
Summa	-49 432	-22 079

2024041511155

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	2 908	-1
Summa	2 908	-1

**Not 16 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	1 550	7 000
Summa	1 550	7 000

**Not 17 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	-4 007	-566
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	277	0
Uppskjuten skatt	-11 942	-6 793
Totalt redovisad skatt	-15 672	-7 359

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		82 446		38 920
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-16 984	20,60	-8 018
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		7 666		6 395
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering		-313		-125
Ökning/Minskning skattemässigt underskott		-5 821		-5 611
Justering av skatter hänförliga till tidigare år		277		-497
Återläggning av ränta		-497		
Redovisad effektiv skatt	19,01	-15 672	18,91	-7 359

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	573	-41
Totalt redovisad skatt	573	-41

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		67 552		-17 071
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-13 916	20,60	3 517
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		44		-49
Utdelning från dotterbolag		19 570		564
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-5 264		-4 073
Återläggning av ränta		139		
Redovisad effektiv skatt	-0,85	573	-0,24	-41

**Not 18 Hyresrätter och liknande rättigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
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**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 872	5 534
Inköp	0	1 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 872	6 872
Ingående avskrivningar	-3 877	-2 509
Årets avskrivning	-1 374	-1 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 251	-3 877
Utgående restvärde enligt plan	1 621	2 995

2024041511156

**Not 20 Förvaltningsfastigheter Byggnader
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 246 894	6 156 984
Investeringar	23 255	18 861
Aktiveringar	280 300	73 866
Utrangering/rivning	0	-2 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 550 449	6 246 894
Ingående avskrivningar	-2 373 067	-2 207 650
Försäljningar	0	42
Utrangeringar	0	212
Årets avskrivningar enligt plan	-165 987	-165 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 539 054	-2 373 067
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286
	-20 286	-20 286
Utgående restvärde enligt plan	3 991 109	3 853 541
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 611	8 151
Utrangeringar	0	-1 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 611	6 611
Ingående avskrivningar	-253	-231
Årets avskrivningar enligt plan	-3 179	-82
Utrangeringar	0	59
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 432	-253
Utgående restvärde enligt plan	3 179	6 358

**Not 21 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	815 339	815 339
Inköp	326	0
Försäljningar	-148	0
Utgående anskaffningsvärde	815 517	815 339
Utgående redovisade värden mark	815 517	815 339
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	285 427	248 650
Investeringar	4 753	7 602
Aktiveringar	730	29 175
Utgående anskaffningsvärden	290 910	285 427
Ingående avskrivningar	-86 223	-73 039
Årets avskrivningar enligt plan	-14 183	-13 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 406	-86 223
Utgående redovisat värde på markanläggningar	190 504	199 204
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 239	10 239
Utgående anskaffningsvärde	10 239	10 239
Utgående redovisade värden mark	10 239	10 239
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	8 470	984
Investeringar	0	7 486
Utgående anskaffningsvärden	8 470	8 470
Ingående avskrivningar	-103	-53
Årets avskrivningar enligt plan	-423	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-526	-103
Utgående redovisat värde på markanläggningar	7 944	8 368

2024041511157

Not 22 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	3 991 109	3 853 541
Utgående redovisade värden mark	815 517	815 339
Utgående redovisat värde på markanläggningar	190 504	199 204
Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar	4 997 130	4 868 084
Marknadsvärde på fastigheter	14 513 781	15 204 006
Summa	14 513 781	15 204 006

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	3 179	6 358
Utgående redovisat värde mark	10 240	10 239
Utgående redovisat värde på markanläggning	7 944	8 368
Utgående redovisat värde på byggnader och mark	21 363	24 965
Marknadsvärde på fastigheter*	0	48 000
Summa	0	48 000

*Ingen marknadsvärdering gjord per 31 december 2023.

Not 23 Byggnader och mark Avfall och Vatten

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 179	427 252
Investeringar	69 323	4 513
Aktiveringar	12 454	63 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 956	495 179
Ingående avskrivningar	-41 501	-31 974
Årets avskrivningar enligt plan	-10 908	-9 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 409	-41 501
Utgående restvärde enligt plan	524 547	453 678

**Not 24 Inventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 060	67 108
Inköp	4 623	15 042
Försäljningar/utrangeringar	-1 222	-3 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 461	79 060
Ingående avskrivningar	-57 930	-58 663
Försäljningar/utrangeringar	1 152	3 026
Årets avskrivningar	-3 767	-2 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 545	-57 930
Utgående restvärde enligt plan	21 916	21 130

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322	322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322	322
Ingående avskrivningar	-322	-322
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322	-322
Utgående restvärde enligt plan	0	0

**Not 25 Bredbands- och stadsnätutrustning
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 789	146 209
Inköp	6 836	12 580
Omklassificering	-511	
Aktivering	820	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 934	158 789
Ingående avskrivningar enligt plan	-102 926	-95 261
Årets avskrivningar enligt plan	-8 065	-7 665
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-110 991	-102 926
Utgående planenligt restvärde	54 943	55 863

2024041511158

**Not 26 Pågående arbeten
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 056 747	698 882
Investeringar	476 224	568 216
Aktiveringar	-351 177	-166 456
Kostnadsfört	-9 955	-55 452
Aktiverad ränta	10 875	7 593
Omklassificeringar	809	3 964
Utgående nedlagda kostnader	1 183 523	1 056 747
Övriga pågående arbeten	2 939	8 697
Utgående redovisat värde	1 186 462	1 065 444

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	23 135	28 300
Investeringar	4 048	13 221
Kostnadsfört	0	-18 386
Utgående nedlagda kostnader	27 183	23 135
Utgående redovisat värde	27 183	23 135

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
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 %	Org.nr	Säte
Fastighets AB Förvaltaren	100	556050-2683	Sundbyberg
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	556628-6729	Sundbyberg
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100	556764-2334	Sundbyberg
Sundbybergs Bredband AB	100	556599-3374	Sundbyberg
Sundbybergs stadsnätbolag AB	100	556602-0631	Sundbyberg

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12- 31	Bokfört värde 22-12-31
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

2024041511159

**Not 29 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
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**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	88 000	88 000
Utgående redovisat värde	88 000	88 000

**Not 31 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	14 141	16 053
Övriga kortfristiga fordringar	20 613	10 903
Summa	34 754	26 956

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	2 352	471
Övriga kortfristiga fordringar	1 244	1 967
Summa	3 596	2 438

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	9 445	9 911
Förutbetalda hyror	53 103	48 566
Förutbetalda försäkringspremier	2 748	0
Övriga poster	10 126	12 861
Summa	75 422	71 338

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	19
Förutbetalda hyror	103	97
Förutbetalda försäkringspremier	88	53
Övriga poster	1 720	3 141
Summa	1 911	3 310

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

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	170 554	322 813
Övriga konton	71 184	17 269
	241 738	340 082

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Koncernkonto	89 320	49 433
	89 320	49 433

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 45 000 (15 000) 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.

Not 34 Utdelning per aktie
Koncernen
Moderbolaget

På årsstämman 2024-03-27 kommer ingen utdelning avseende år 2023 att föreslås. Under 2023 gjordes en extra utdelning på 30 000 tkr och 2022 delades 90 000 tkr ut. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Not 35 Uppskjuten skatt
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-180 755	-195 597
Avseende övriga temporära skillnader	312	428
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	-20 307	-1 953
Skattemässigt underskott	0	8 831
Avseende ränteavdragsutrymme	517	0
Uppskjuten skatteskuld	-200 233	-188 291

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	993	420
Uppskjuten skattefordran	993	420

Not 36 Övriga avsättningar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	0	0
	0	0

**Not 37 Marknadsvärde på derivat
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	41 580	110 351
	41 580	110 351

Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2022 och 2023. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 650 000 tkr (1 480 000 tkr).

**Not 38 Räntebärande skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallostruktur		
< 1 år*	900 000	800 000
1-5 år	1 400 000	1 300 000
Summa	2 300 000	2 100 000
Utnyttjade finansieringskällor		
Lån bank/kreditinstitut	1 300 000	1 300 000
Företagscertifikatsprogram	700 000	600 000
Obligation	0	200 000
Summa	2 000 000	2 100 000
Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	800 000	900 000
Checkräkningskredit	250 000	223 483

* Varav 700 000 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 skuld till kreditinstitut som förfaller i oktober 2024 och avses refinansieras vid förfall (200 000 tkr och utgörs av en obligation som förfaller i mars 2023 och avses 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.

2024041511161

Not 39 Förutbetalda anläggningsavgifter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avfallskollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	63 093	57 020
Förutbetald anläggningsavgift till Avfallskollektivet	63 093	57 020
VA-Kollektivet		
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	260 619	228 495
Förutbetald anläggningsavgift till VA-kollektivet	260 619	228 495
Totalt förutbetald anläggningsavgift till VA-avfallskollektivet	323 713	285 515

Not 40 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	131 945	128 802
Förskottsbetalda intäkter	7 838	7 329
Upplupna semesterlöner	9 662	10 163
Upplupna sociala avgifter	6 591	6 694
Upplupna personalkostnader	3 805	3 439
Upplupna räntekostnader	11 868	6 726
Övriga poster	55 439	57 149
Summa	227 148	220 302

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	158	178
Upplupna sociala avgifter	150	140
Övriga poster	2 059	8 093
Summa	2 367	8 411

**Not 41 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
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 Balderkoncernen). Den årliga hyran uppgår till 9.144.927 kr (7.816.040 kr).

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i fastigheten Älvkvaren 1 (Sundbyberg 2:84) har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Sundbyberg Älvkvaren 1 AB (Ursvik Sundbyberg 2:84 AB). Den årliga hyran uppgår till 14.552.982 kr (13.128.150 kr).

**Not 42 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 821	2 028
Summa ansvarsförbindelser	1 821	2 028

**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.

2024041511162

Not 44 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter Schilling
Ordförande

Stefan Bergström
Förste vice ordf

Åxel Conradi
Andre vice ordförande

Nils-Ove Bohlin

Paulos Abraha Desta

Martin Solberg

Moises Ubeira

Frida Nilsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRIDA MONICA LOUISE NILSSON

Verkställande direktör

Serienummer: 19770318xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-03-18 11:57:38 UTC



Nils-Ove Max Bohlin

Ledamot

Serienummer: 19510110xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-03-18 12:08:51 UTC



AXEL CONRADI

Andre vice ordförande

Serienummer: 19910707xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-03-18 12:28:00 UTC



Moisés Ubeira

Ledamot

Serienummer: 19840309xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-03-18 12:29:31 UTC



STEFAN BERGSTRÖM

Förste vice ordförande

Serienummer: 19650429xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-03-18 16:53:50 UTC



Martin Solberg

Ledamot

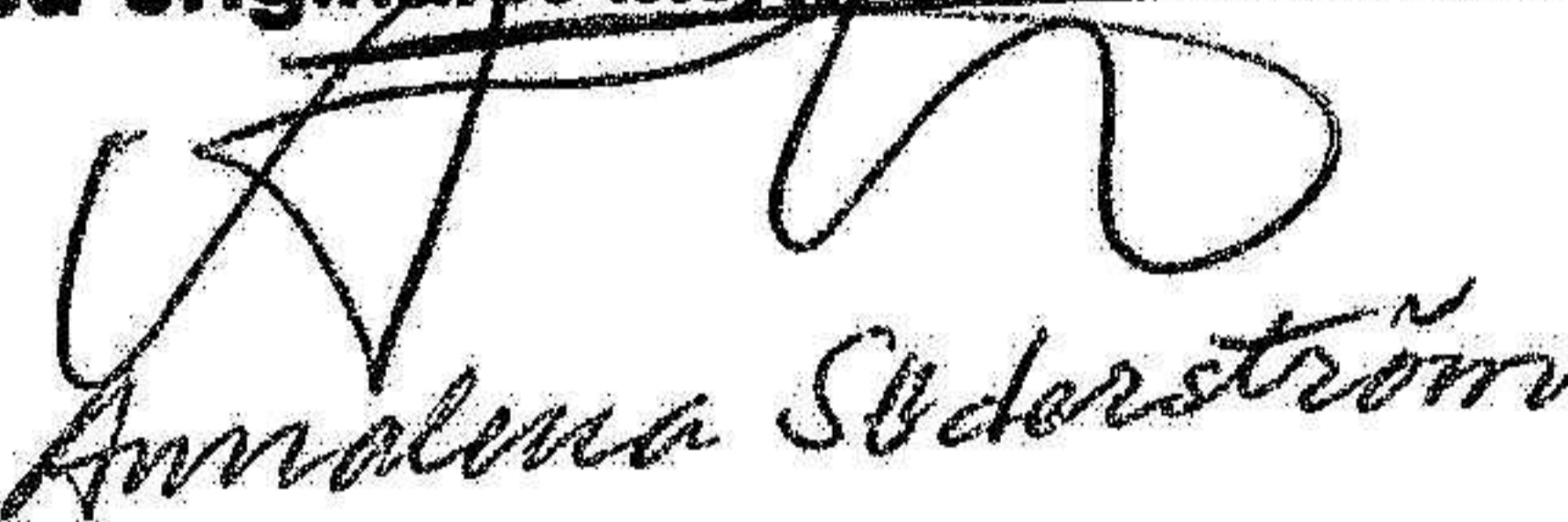
Serienummer: 19930505xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-03-18 18:36:34 UTC



**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**


Annalena Söderström

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

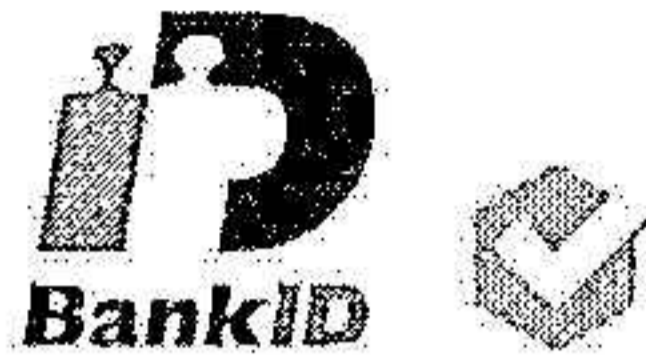
Olof Peter Schilling

Ordförande

Serienummer: 19681017xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2024-03-19 09:03:03 UTC



PAULOS ABRAHA DESTA

Ledamot

Serienummer: 19920403xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-03-20 15:52:06 UTC



MIKAEL SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

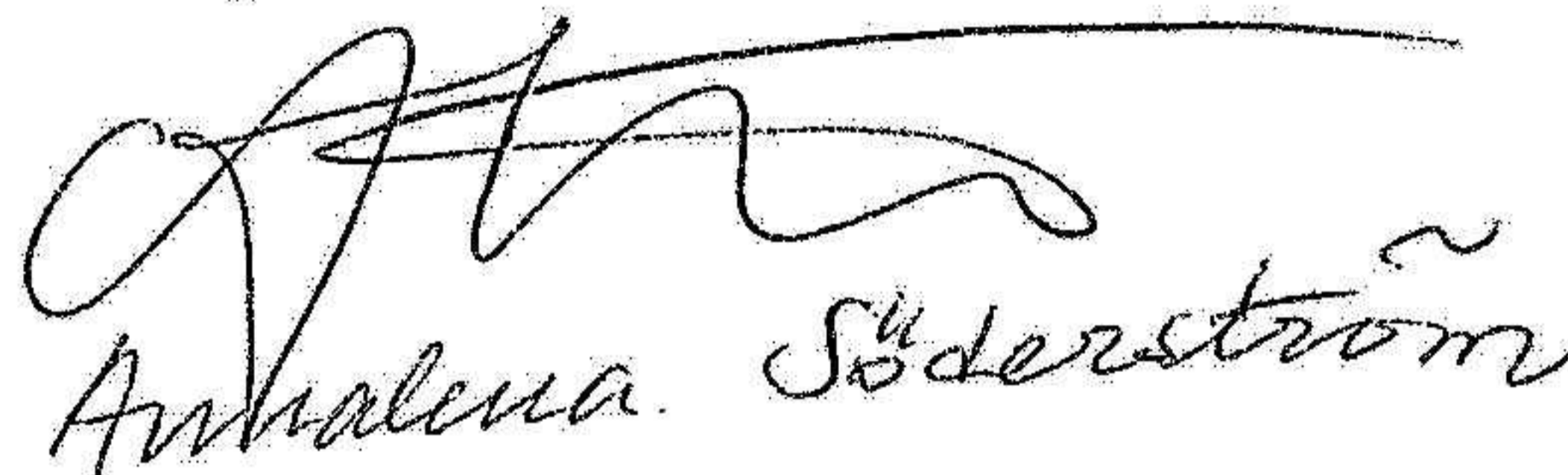
Serienummer: 19731117xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 06:16:22 UTC



**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**


Annelena Söderström

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

08/09/2017

1



Building a better
working world

2024041511164

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 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 förlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

2024041511165

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

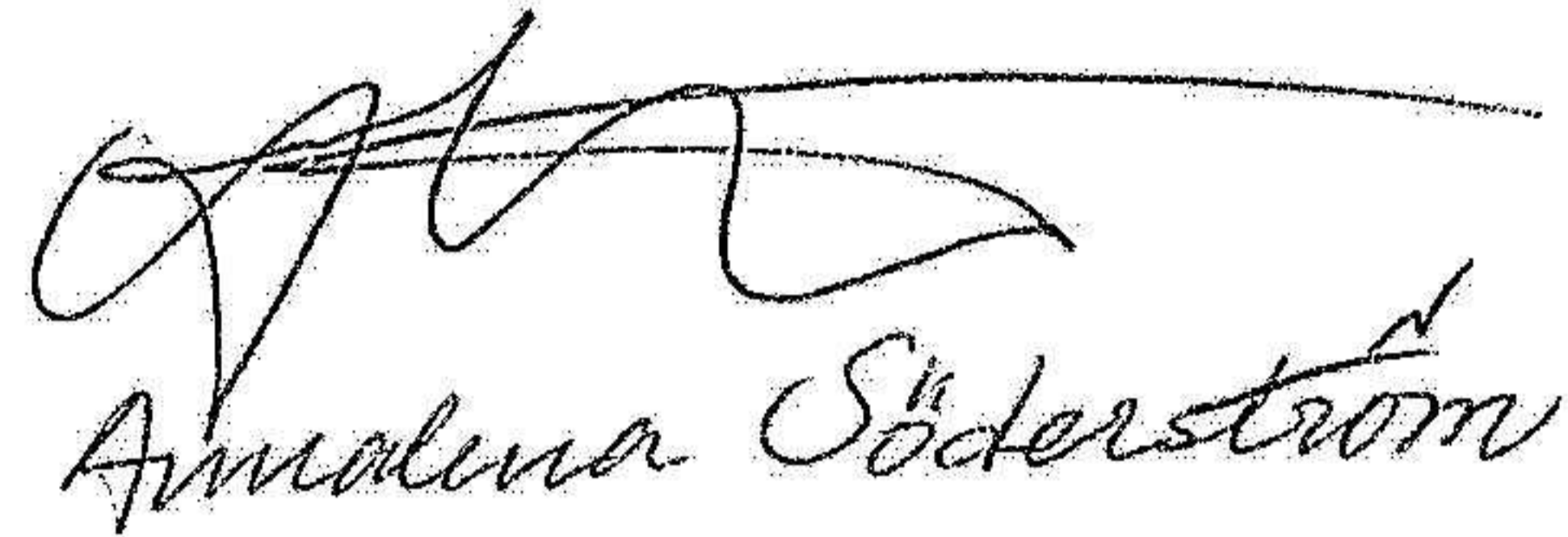
Serienummer: 19731117xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 06:16:22 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Annalena Söderström

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: BEKPT-OJ557-Y70C1-G1WEQ-5LWWE-SWGEZ

