

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB

556600-3843

Räkenskapsåret

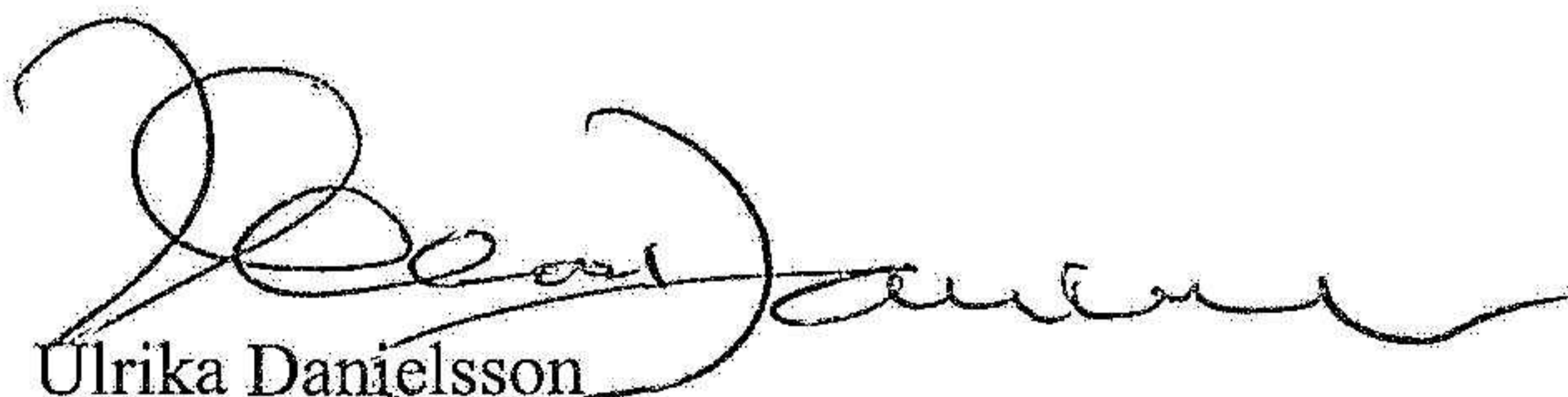
2022

Fastställelseintyg

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

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

Nacka den 12 juni 2023


Ulrika Danielsson

Årsredovisning

för

Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB

556600-3843

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-19
Underskrift	19

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Stora Katrineberg 16, i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

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

Hållbarhetsrapport

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

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 7 AB (559198-3415) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (kkkr) (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	129 193	117 126	116 138	116 069	123 055
Rörelseresultat	77 010	68 799	68 654	67 749	49 975
Årets resultat	12 317	27 174	89 424	186 179	119 475
Årets investeringar	30 105	41 915	11 877	30 753	90 451

Hysesintäkter uppgick till 129 Mkr (117 Mkr). Ökningen avser främst ökade hyror till följd av avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 39 Mkr (35 Mkr). Ökningen avser främst kostnader för el och fastighetsskatt. Delar av dessa kostnader vidaredebiteras enligt avtal till kund, varför resultateffekten bedöms bli begränsad.

Externt lån är refinansierat 2022 och nya pantbrev är uttagna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 884 749
årets vinst	12 317 070
	29 201 819
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 201 819
	29 201 819

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	129 193	117 126
Nettoomsättning		129 193	117 126
Fastighetskostnader	3, 4	-39 272	-35 833
Rörelsens kostnader		-39 272	-35 833
Avskrivningar	5	-10 744	-10 360
Bruttoresultat		79 177	70 933
Administrationskostnader	4, 6	-2 167	-2 133
Rörelseresultat	7	77 010	68 800
Räntesintäkter och liknande resultatposter	8	4	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 263	-12 194
Resultat efter finansiella poster		60 751	56 632
Bokslutsdispositioner	9	-43 649	-23 129
Resultat före skatt		17 102	33 503
Skatt	10, 11	-4 785	-6 329
Årets resultat		12 317	27 174

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	926 113	906 790
Maskiner och inventarier	13	233	195
Summa materiella anläggningstillgångar		926 346	906 985

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	3 172	1 532
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 172	1 532

Summa anläggningstillgångar		929 519	908 517
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses - och kundfordringar	14	319	41
Fordringar hos koncernföretag	17, 18	49 142	13 363
Övriga fordringar	15	391	1 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 670	9 564
Summa kortfristiga fordringar		60 523	24 502

<i>Kassa och bank</i>		0	0
-----------------------	--	---	---

Summa omsättningstillgångar		60 523	24 502
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	23	990 041	933 019
-------------------------	----	----------------	----------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 885	159 711
Årets resultat		12 317	27 174
Summa fritt eget kapital	21	29 202	186 885
Summa eget kapital		29 322	187 005
Obeskattade reserver	9	11 663	7 572
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	72 570	67 670
Summa avsättningar		72 570	67 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	835 000	0
Skulder till koncernföretag, långfr.	17, 18	0	635 000
Övriga långfristiga skulder		3 172	1 532
Summa långfristiga skulder		838 172	636 532
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 436	3 239
Skatteskulder		1 186	1 266
Övriga skulder	19	6 920	5 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	28 772	24 542
Summa kortfristiga skulder		38 314	34 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	990 041	933 019

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	100	20	409 711	409 831
Årets resultat			27 174	27 174
Utdelning			-250 000	-250 000
Summa totalresultat			-222 826	-222 826
Utgående balans 2021-12-31	100	20	186 885	187 005
Årets resultat			12 317	12 317
Utdelning			-170 000	-170 000
Summa totalresultat			-157 683	-157 683
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	29 202	29 322

Antalet aktier uppgår till 1000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

17 102

33 503

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

54 392

33 489

Betald skatt

35

-2 087

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

71 529

64 905

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-41

Förändring av kortfristiga fordringar

-241

767

Förändring av kortfristiga skulder

4 154

9 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten

75 442

75 249

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-30 105

-41 915

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-30 105

-41 915

Finansieringsverksamheten

Förändringar skulder koncernbolag

-710 337

216 625

Upptagna lån

835 000

0

Utbetald utdelning

-170 000

-250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-45 337

-33 375

Årets kassaflöde

0

-41

Likvida medel vid årets slut

0

-41

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisningen

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

Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Att upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets väsentligaste tillgång är dess fastighetsbestånd. För dessa tillgångar görs återkommande analyser för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om väsentligen hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna hänför sig till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänför sig till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattningen det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, läggs till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts. Lånekostnader i samband med investeringar i förvaltningsfastigheter kostnadsförts under innevarande år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	100 år
Inventarier	5 år
Datorutrustning	3 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Tillfällig skattereduktion för inventarier

För skattskyldiga som har kalenderår som räkenskapsår gäller skattereduktion för inventarier som anskaffades under 2021 och som finns kvar till och med utgången av 2022. Skattereduktionen uppgår till 3,9 procent. Den kan nyttjas tidigast inkomståret 2022 och eventuell kvarvarande reduktion kan föras vidare och utnyttjas för inkomståret 2023. För bolaget betyder detta att föregående års uppskjutna skattefordran har nyttjats för att minska årets skatt, innebärande att en uppskjuten skattekostnad samt aktuell skatteintäkt har redovisats.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

* Övriga finansiella skulder

Bolaget har i dagsläget inga finansiella instrument som ska redovisas till verkligt värde.

Bolaget tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av hyres- och kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Kassa och bank

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

Övriga finansiella skulder

I denna kategori ingår låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver består av skattepliktiga temporära skillnader och gjorda avsättningar till periodiseringsfonder.

Kassaflödesanalys

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

Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden från och med 1 januari 2019. IFRS 16 tillämpas inte i bolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 212). Vilket då bolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för kontrakterade årshyror, uppgår första kvartalet 2023 till 143 182 kkr (123 346 kkr).

Lokaler, kontraktsförfallstruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	3 893	3
2-5 år	137 770	96
Över 5 år	1 520	1
Totalt	143 182	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-9 088	-8 518
Förvaltningskostnader	-9 043	-8 461
Reparationer	-1 842	-1 753
Fastighetsskatt	-11 824	-9 625
Tomträttsavgäld	-7 476	-7 476
Totalt	-39 272	-35 833

Not 4 Leasingavtal och tomträttsavtal

Årets kostnad för tomträttsavgäld uppgick till 7.476 kkr (7.476 kkr). Aktuellt tomträttsavtal gäller till och med 2065-06-30.

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 79 kkr (45 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 119 kkr (59 kkr).

Förfallostruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	67	56
2-5 år	52	44
Över 5 år	0	0
Totalt	119	100

Not 5 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-10 461	-10 144
Byggnadsinventarier	-183	-133
Markanläggningar	-3	-2
Maskiner och inventarier	-96	-81
Totalt	-10 744	-10 360

Not 6 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under 2022, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	2022	2021
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter koncern	0	26
Övrigt	4	0
Totalt	4	26
Övrigt		
Räntekostnader koncern	-16 151	-12 178
Övrigt	-111	-16
Totalt	-16 263	-12 194

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/ skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Ränteintäkter	0	26
Räntekostnader	-16 151	-12 178
Totalt	-16 151	-12 152

Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2022	2021
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning byggnad	-4 091	-2 548
Erhållna koncernbidrag	9 351	9 015
Lämnande koncernbidrag	-48 910	-29 596
Totalt	-43 649	-23 129
Obeskattade reserver/ Ackumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	7 572	5 023
Överavskrivning byggnad	4 091	2 549
Utgående balans	11 663	7 572

Not 10 Skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	115	0
Förändring av uppskjuten skatt	-4 900	-6 329
Redovisad skattekostnad	-4 785	-6 329
Resultat före skatt	17 102	33 503
Nominell skatt 20,6% (21,4%)	-3 523	-6 902
-ränteavdragsbegränsningsreglerna	0	-571
-övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-2	-3
-underskott från tidigare år	0	1 032
-aktivering av fordran hänförlig till skattereduktion inventarier	0	115
-räntenetto	-1 260	0
Redovisad skattekostnad	-4 785	-6 329

Not 11 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på skattemässiga underskott samt temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2022	2021
Ingående balans	67 670	61 341
Förändring redovisad via resultaträkningen	4 900	6 329
Utgående balans	72 570	67 670

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 068 131	1 026 216
Investeringar	29 971	41 915
Utgående anskaffningsvärden	1 098 102	1 068 131
Ingående avskrivningar	-161 341	-151 062
Årets avskrivningar	-10 648	-10 279
Utgående avskrivningar	-171 989	-161 341
Totalt utgående planligt restvärde	926 113	906 790
Verkligt värde förvaltningsfastighet	2 497 000	2 346 000
Taxeringsvärden byggnader	710 637	502 108
Taxeringsvärden mark	471 737	460 348
	1 182 374	962 456

Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden. I beräkningen utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtalen upphör. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån bolagets verkliga kostnader och efter fastighetens ålder och skick. Värderingen grundar sig på observerbar och icke observerbar indata. Observerbar data som har störst inverkan på värdet är främst hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Data som kan anses som icke observerbar data är avkastningskrav och förväntad hyresnivå. Antalet jämförelseobjekt som har sålts kan vara begränsad och därmed kan det vara svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

För att säkerställa värderingsmetoden som Atrium Ljungbergkoncernen använder för alla sina fastigheter, anlitas oberoende värderingsmän som genomför extern värdering på ett antal fastigheter och därigenom kvalitetssäkras den interna värderingsprocessen.

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406	406
Investeringar	134	0
Utgående anskaffningsvärden	541	406
Ingående avskrivningar	-212	-130
Årets avskrivningar	-96	-82
Utgående avskrivningar	-307	-212
Totalt utgående planenligt restvärde	233	195

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	319	41
Utgående balans	319	41

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskattefordran	130	1 008
Övriga fordringar	261	526
Utgående balans	391	1 534

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	5 411	7 250
Förutbetalda kostnader	4 860	2 063
Upplupna hyresintäkter	400	251
Utgående balans	10 670	9 564

Not 17 Upplysningar om närstående

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

	2022-12-31	2021-12-31
Försäljningar till koncernbolag	1 247	356
Inköp från koncernbolag	-20 115	-37 779
Ränteutgifter från koncernbolag	0	26
Räntekostnader från koncernbolag	-16 151	-12 178
Fordringar koncernbolag	52 315	14 896

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 18 Finansiella instrument

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

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

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

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

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

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

Kapitalstruktur	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernbolag	0	635 000
Skulder till kreditinstitut	835 000	0
Räntebärande skulder	835 000	635 000

Kapitalbindning (tkr)	2022-12-31	Andel %
År 2025 och senare	835 000	100
Totalt	835 000	100

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatteskuld	6 461	5 193
Övrigt	459	0
Utgående balans	6 920	5 193

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	27 831	24 030
Övrigt	941	512
Utgående balans	28 772	24 542

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	16 884 749	
årets vinst	12 317 070	
	<hr/>	
	29 201 819	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	29 201 819	
	<hr/>	
	29 201 819	

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	835 000	635 000
	<hr/>	
	835 000	635 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	0
	<hr/>	
	0	0

Fastighetsinteckningar avser inteckningar av fastighet Stora Katrineberg 16 för lån i Skandinaviska Enskilda Banken. 1 350 tkr finns uttagna i pantbrev i kreditgivarens förvar som säkerhet för skuld.

Not 23 Händelser efter balansdagen

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

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Plan avskrivning byggnader	10 744	10 360
Koncernbidrag, netto	39 558	20 581
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	4 091	2 548
	54 393	33 489

Nacka

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Ulrika Danielson

Anders Hildebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

D:\170425\04\3e-1cc-88bb-d523b0570f Slaus Signatur AB

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - AL Stora Katrineberg AB

ID: 4f04aa50-013c-11ec-88bb-d5f23f30570f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

Underskrifter

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:11 BankID 197203075002, ULRIKA

DANIELSSON

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 14:23 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:11 BankID 197108050308,

Ingeborg Annica Margareta Ånäs

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

ann-christine.haeggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 12:32 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB 556600-3843.pdf	160.2 kB	d07d 9209 96cf 93e1 b483 a428 ef86 c985 d17a 2b52 99ca f862 7d08 a52a cffb b219

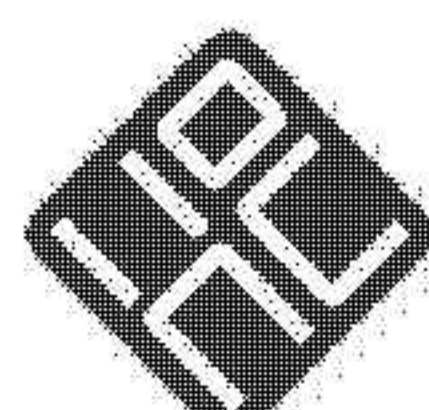
Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	14:10	Skapat Calle Hökby, Atrium Ljungberg Ekonomi, IP: 78.82.226.115
2023-06-02	14:11	Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.185.46.118
2023-06-02	14:11	Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181
2023-06-02	14:23	Signerat Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 95.193.34.209
2023-06-05	12:32	Signerat Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND, IP: 84.17.219.58

Verifikat utfärdat av Egrement AB

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

Verifikation, version: L17



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB, org.nr 556600-3843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB.

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 Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB 2022

Utgörs revisionsutskottet av styrelse	Nej
HBR: I förvaltningsberättelsen	Nej
HBR: I årsredovisningsdokumentet(framvagn)	Nej
BSR: Finns utanför förvaltningsberättelsen	Nej
ESEF rapport	Nej
ESEF rapport och granskning avser koncernredovisning	Nej
BSR: Lagstadgad	Nej
BSR: Utökad	Nej
Bolagsform	Aktiebolag
Fortlevnad	Nej
Referera till RI:s webbplats	Ja
IFRS	Nej
KAM	Nej
Sen ÅR	Nej
Sena skatter och avgifter	Nej
Föregående år reviderat av annan	Nej
Föregående år ej reviderat	Nej
Har annan information	Nej
Vinst	Ja
Resultaträkning	Ja
Tryckt årsredovisning	Nej
Har VD	Ja
Kassaflödesanalys	Ja
Koncernkassaflödesanalys	Nej
Vinstutdelning	Nej
Flera styrelseledamöter	Ja
Förteckning över lån	Nej
Koncern	Nej
K2	Nej
K3	Ja
Öhrlings vald	Ja
Personval	Nej
PwC valt	Nej
Tillträdde under året	Nej

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-05 10:32:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post