

Årsredovisning
för
Fastighets AB Stadsgården
556029-0602

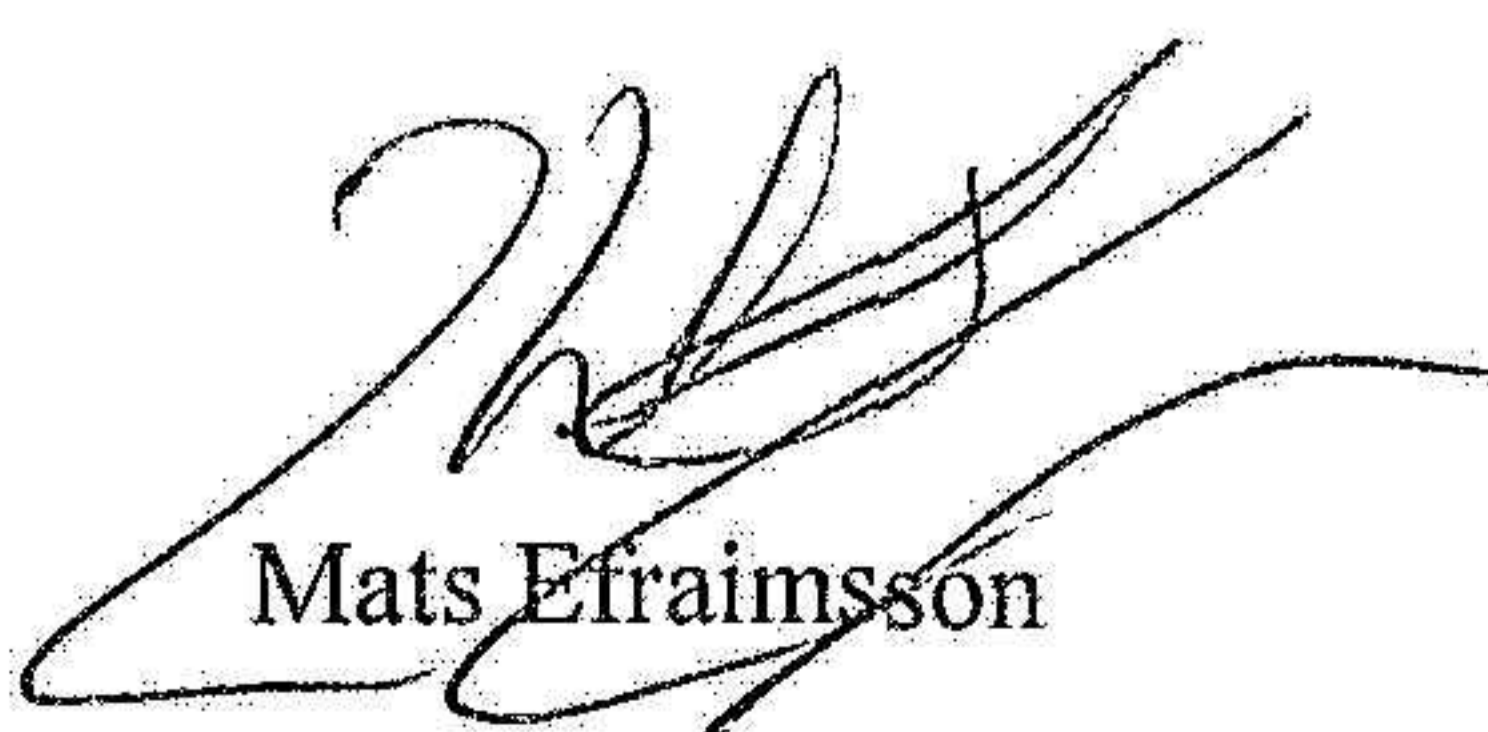
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stadsgården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 17 maj 2024


Mats Efraimsson

Årsredovisning

för

Fastighets AB Stadsgården

556029-0602

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stadsgården avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Fastighets AB Stadsgården äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Dragarbrunn 27:2, i Uppsala. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat 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 Uppsala. 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, inflation som inte vill släppa taget, delvis fortsatta 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 med stigande kreditmarginaler som följd. Tillsammans med högre marknadsräntor är således 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 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Hållbarhetsupplysningar

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

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) 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 (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	98 047	96 465	92 336	91 578	86 085
Driftnetto	35 125	54 774	32 421	32 230	27 809
Rörelseresultat	26 010	23 583	23 393	23 346	19 800
Årets resultat	-37 923	27 321	32 378	141 478	39 463
Årets investeringar	3 620	15 926	6 132	21 774	98 375

Hysesintäkter uppgick till 56 766 tkr (52 674 tkr). Ökningen avser främst ökade hyror till följd avtalade indexregleringar. Förvaltningsintäkterna 41 281 tkr (43 790 tkr) har inte ökat i samma utsträckning. Fastighetskostnader uppgick till 21 641 tkr (20 449 tkr). Ökningen avser främst kostnader för el och fastighetsskatt. Delar av dessa kostnader vidaredebiteras enligt avtal till kund, varför resultateffekten bedöms bli begränsad. Under året har bolagets räntekostnader ökat främst till följd av ökade räntor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	21 838 764
årets förlust	-37 922 859
	-16 084 095
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 084 095
	-16 084 095

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	56 766	52 674
Förvaltningsintäkter		41 281	43 790
Nettoomsättning		98 047	96 464
Fastighetskostnader	3, 4	-21 641	-20 449
Driftnetto		76 406	76 015
Avskrivningar	5	-8 304	-8 186
Bruttoresultat		68 102	67 829
Administrationskostnader	6, 7	-811	-456
Förvaltningskostnad		-41 281	-43 790
Rörelseresultat		26 010	23 583
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-61 378	-9 005
Intäkter från andelar i kommanditbolag	8	40 123	62 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38 579	35 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 738	-25 886
Resultat efter finansiella poster		-5 404	86 428
Bokslutsdispositioner	10	-25 117	-50 765
Resultat före skatt		-30 521	35 663
Skatt på årets resultat	11, 12	-7 402	-8 342
Årets resultat		-37 923	27 321

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	688 347	693 014
Maskiner och inventarier	14	10	27
		688 357	693 041

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 191	2 765
Andelar i koncernföretag	15, 16	574 997	363 452
		578 188	366 217

Summa anläggningstillgångar		1 266 545	1 059 258
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar	17	1 107	1 448
Fordringar hos koncernföretag	18	277 238	514 598
Skattefordringar		0	467
Övriga fordringar	19	587	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	431	143
		279 363	517 114

Summa omsättningstillgångar		279 363	517 114
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 545 908	1 576 372
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31
Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		799 827	799 827
Reservfond		133 010	133 010
Summa bundet eget kapital		932 837	932 837

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		21 839	5 518
Årets resultat		-37 923	27 321
Summa fritt eget kapital	21	-16 084	32 839

Summa eget kapital		916 753	965 676
---------------------------	--	----------------	----------------

Obeskattade reserver	10	16 255	4 517
-----------------------------	----	--------	-------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	114 006	109 635
Summa avsättningar		114 006	109 635

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	22	480 000	480 000
Övriga skulder		3 191	2 765
Summa långfristiga skulder		483 191	482 765

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 693	1 100
Skatteskulder		2 616	0
Övriga skulder	23	1 472	1 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 922	10 888
Summa kortfristiga skulder		15 703	13 779

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25, 26	1 545 908	1 576 372
---------------------------------------	--------	------------------	------------------

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	799 827	133 010	125 518	1 058 354
Årets resultat			27 321	27 321
Utdelning			-120 000	-120 000
Summa totalresultat			-92 679	-92 679
Utgående eget kapital 2022-12-31	799 827	133 010	32 839	965 675
Årets resultat			-37 923	-37 923
Utdelning			-32 000	-32 000
Aktieägartillskott			21 000	21 000
Summa totalresultat			-48 923	-48 923
Utgående eget kapital 2023-12-31	799 827	133 010	-16 084	916 752

Antalet aktier uppgår till 31 993 074 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 25 kr

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt		-30 521	35 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	54 676	5 940
Betald skatt		53	-160

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

24 208 41 444

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-77	2 477
Förändring av kortfristiga skulder		-692	-169

Kassaflöde från den löpande verksamheten

23 439 43 752

Investeringsverksamheten

Om- och nybyggnad av fastigheter		-3 620	-15 926
Investeringar i koncernbolag		-232 800	-122 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-236 420 -137 926

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar hos koncernbolag		262 480	40 278
Förändring av skulder hos koncernföretag		-17 499	432 896
Amortering av skuld		0	-259 000
Utbetald utdelning		-32 000	-120 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

212 981 94 174

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

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.

Intäkter för statligt elstöd redovisas i den period Skatteverket har fattat beslut om stödet.

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 hänförbara 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.

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 2024 till 56 065 tkr (57 788 tkr)

Lokaler, kontraktsförfallsstruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	4 402	8
2-5 år	46 509	83
Över 5 år	5 154	9
	56 065	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-7 739	-7 221
Förvaltningskostnader	-6 162	-6 015
Reparationer	-1 770	-1 341
Fastighetsskatt	-5 535	-5 534
Ej avdragsgill moms	-435	-337
	-21 641	-20 449

Not 4 Leasing och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 182 tkr (173 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 340 tkr (544 tkr)

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	205	60
2-5 år	135	40
Över 5 år	0	0
	340	100

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-6 808	-8 048
Byggnadsinventarier	-1 416	-60
Markanläggningar	-63	-62
Maskiner och inventarier	-17	-17
	-8 304	-8 186

Not 6 Arvode till revisorer

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandelar från kommanditbolag	40 123	62 016
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-61 378	-107 005
Utdelning	0	98 000
	-21 255	53 011

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter koncern	38 520	35 669
Övriga intäkter	58	52
	38 579	35 720
Finansiella kostnader		
Räntekostnader bank	0	-1 542
Räntekostnader koncern	-48 737	-24 175
Övrigt	0	-169
	-48 738	-25 886
Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	38 579	35 720
Räntekostnader	-48 738	-25 886
	-10 159	9 834

Not 10 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2023	2022
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivningar byggnad	-6 963	-2 088
Lämnade koncernbidrag	-38 499	-48 676
Erhållna koncernbidrag	25 120	0
Periodiseringsfond	-4 775	0
	-25 117	-50 765
Obeskattade reserver/Ackumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	4 517	2 429
Överavskrivning byggnad	6 963	2 088
Periodiseringsfond	4 775	0
	16 255	4 517

Not 11 Skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-3 031	-614
Uppskjuten skatt	-4 371	-7 728
Skatt på årets resultat	-7 402	-8 342
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-3 100	35 663
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20.6%)	639	-7 347
Räntenetto	-1 032	2 026
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	19	7
Övriga skattemässiga justeringar	15	15
Justering temporär skillnad fastigheter	0	-245
Justering avseende tidigare år	-46	-943
Nedskrivning av andelar	-6 995	-22 043
Utdelning	0	20 188
Redovisad skattekostnad	-7 402	-8 342

Not 12 Avsättning för uppskjuten skatt

	2023	2022
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Ingående balans	109 635	101 907
Förändring redovisad via resultaträkningen	4 371	7 728
	114 006	109 635

Not 13 Förvaltningsfastigheter

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	867 244	851 318
Investering	3 620	15 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	870 864	867 244

Ingående avskrivningar	-174 230	-166 060
Årets avskrivningar	-8 287	-8 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 517	-174 230
Utgående redovisat värde	688 347	693 014
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	848 000	867 000
Taxeringsvärden byggnader	386 000	386 000
Taxeringsvärden mark	211 600	211 600
	597 600	597 600

Not 14 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167	167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167	167
Ingående avskrivningar	-140	-123
Årets avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157	-140
Utgående redovisat värde	10	27

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363 452	286 442
Aktieägartillskott	232 800	122 000
Förändring kapitalandelar	40 123	62 016
Nedskrivningar	-61 378	-107 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 997	363 452
Utgående redovisat värde	574 997	363 452

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2023	Bokfört värde 2022
Gränby Centrum AB, 556409-6708	100	100	80 552	80 552
Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB, 559187-7633	100	500	153	153
Mobilia Shopping Centre AB, 556412-5242	100	100	189 584	15 005
Kommanditbolaget T-Bodarne, 969646-1392	99		302 865	262 742
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB, 556065-3023	100	1 000	1 843	5 000
			574 997	363 452

Not 17 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	3 164	2 825
Osäkra hyres- och kundfordringar	-2 057	-1 377
	1 107	1 448

Not 18 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till koncernbolag	42 218	43 790
Inköp från koncernbolag	-42 534	-47 983
Ränteintäkter från koncernbolag	38 520	35 669
Räntekostnader från koncernbolag	-48 737	-24 175
Fordringar koncernbolag	280 429	517 363
	269 896	524 663

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 19 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	587	458
	587	458

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	316	168
Upplupna hyresintäkter	115	-25
	431	143

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	21 838 764
årets förlust	-37 922 859
	-16 084 095
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 084 095
	-16 084 095

Not 22 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalstruktur		
Skulder till kreditinstitut		0
Skulder till koncernbolag	480 000	480 000
	480 000	480 000
Kapitalbindning (tkr)		
År 2025 och senare	480 000	480 000
	480 000	480 000
Kapitalbindning (andel %)	%	%
År 2025 och senare	100,00	100,00

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 472	1 791
	1 472	1 791

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 287	10 027
Övrigt	637	862
	9 924	10 889

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

480 000 tkr finns uttagna i pantbrev i kredigivarens försvar som säkerhet för revolverande kreditfacilitet tecknad av Atrium Ljungberg (556175-7047). Dessa betraktas som icke pantsatta eftersom den revolverande kreditfaciliteten på balansdagen i sin helhet var outnyttjad.

Bolaget har pantsatt aktier i Gränby Centrum AB (556409-6708) och andelar i KB T-Bodarne (969646-1392)

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	0
Övriga ställda pantar etc	343 294	343 294
	343 294	343 294
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	324 699	271 193
	324 699	271 193

Ansvar som delägare i handels och kommanditbolag

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	8 304	8 186
Förändring avsättningar	6 963	2 088
Resultatandelar från kommanditbolag	-40 123	-62 016
Koncernbidrag	13 379	48 676
Nedskrivning	61 378	107 005
Utdelning	0	-98 000
Avsättning till periodiseringsfond	4 775	0
	54 676	5 940

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Mats Efraimsson

Ulrika Danielsson

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

Deloitte AB

Josefine Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 - Fastighets AB Stadsgården

ID: 7427f7f0-0d3c-11ef-beaf-05bff812c414

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 15:13 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-10 09:58 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-09 21:27 BankID 197203075002, ANNA

ULRIKA DANIELSSON

Josefine Karlsson

josefine.karlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 12:59 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - Fastighets AB Stadsgården.pdf	351.1 kB	ef5e 5726 e9fe 1321 a39a 102b d54a ea3d dd14 08b6 7b71 a36a b88b 6075 b49d 9237

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	15:12	Skapat Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20
2024-05-08	15:13	Signerat Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.185.46.84
2024-05-09	21:27	Signerat Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25
2024-05-10	09:58	Signerat Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 83.140.33.20
2024-05-16	12:59	Signerat Josefine Karlsson Genomfört med: BankID av Susanne Josefine J Karlsson, 199109075284. IP: 163.116.168.114

Verifikat utfärdat av Agreement 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 bilagade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatörernas äktitet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bilagade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bilagad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stadsgården
organisationsnummer 556029-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stadsgården 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 Fastighets AB Stadsgårdens 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.

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 Fastighets AB Stadsgården 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på 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.

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 huruvida 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.

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 Fastighets AB Stadsgården för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signatur

Deloitte AB

Josefine Karlsson
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."

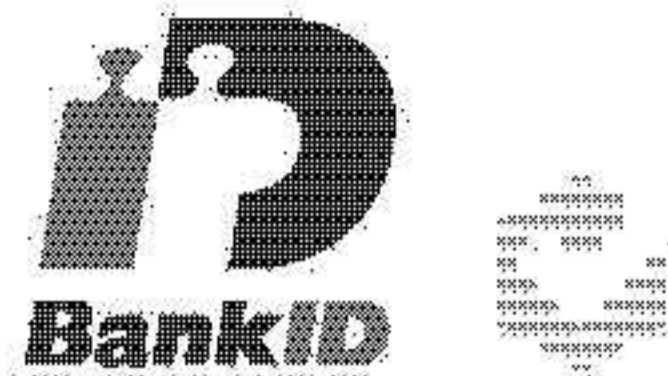
Susanne Josefine J Karlsson

Undertecknare

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-16 12:01:45 UTC



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>