

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB

556600-3843

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB 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

## Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB

556600-3843

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB 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

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, 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.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	141 442	129 193	117 126	116 138	116 069
Rörelseresultat	91 135	77 010	68 799	68 654	67 749
Årets resultat	3 523	12 317	27 174	89 424	186 179
Årets investeringar	8 132	30 105	41 915	11 877	30 753

Hysesintäkter uppgick till 141 443 tkr (129 193 tkr). Ökningen avser främst ökade hyror till följd avtalade indexregleringar. Fastighetskostnader uppgick till 37 283 tkr (39 272 tkr). Under året har bolagets räntekostnader ökat främst till följd av ökade räntor.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 201 819
årets vinst	3 522 653
	<b>32 724 472</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	32 724 472
	<b>32 724 472</b>

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	141 443	129 193
<b>Nettoomsättning</b>		<b>141 443</b>	<b>129 193</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-37 283	-39 272
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-37 283</b>	<b>-39 272</b>
Avskrivningar	5	-11 040	-10 744
<b>Bruttoresultat</b>		<b>93 120</b>	<b>79 177</b>
Administrationskostnader	6, 7	-1 985	-2 167
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 135</b>	<b>77 010</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	218	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-26 605	-16 263
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 748</b>	<b>60 751</b>
Bokslutsdispositioner	9	-57 497	-43 649
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 251</b>	<b>17 102</b>
Skatt	10, 11	-3 728	-4 785
<b>Årets resultat</b>		<b>3 523</b>	<b>12 317</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	923 313	926 113
Maskiner och inventarier	13	125	233
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>923 438</b>	<b>926 346</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		2 816	3 172
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 816</b>	<b>3 172</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>926 255</b>	<b>929 519</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses - och kundfordringar	14	286	319
Fordringar hos koncernföretag	15	0	49 142
Övriga fordringar	16	163	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 702	10 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 151</b>	<b>60 523</b>

<i>Kassa och bank</i>		20	0
-----------------------	--	----	---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 171</b>	<b>60 523</b>
------------------------------------	--	--------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>934 426</b>	<b>990 041</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

29 202

16 885

Årets resultat

3 523

12 317

**Summa fritt eget kapital**

18

**32 724**

**29 202**

**Summa eget kapital**

**32 844**

**29 322**

**Obeskattade reserver**

9

17 764

11 663

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

11

74 606

72 570

**Summa avsättningar**

**74 606**

**72 570**

**Långfristiga skulder**

19

Skulder till kreditinstitut

0

835 000

Övriga långfristiga skulder

2 816

3 172

**Summa långfristiga skulder**

**2 816**

**838 172**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

1 721

1 436

Skulder till koncernföretag

15, 19

765 383

0

Skatteskulder

2 670

1 186

Övriga skulder

20

5 918

6 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

30 702

28 772

**Summa kortfristiga skulder**

**806 395**

**38 314**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

22, 23

**934 426**

**990 041**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>186 885</b>	<b>187 005</b>
Årets resultat			12 317	12 317
Utdelning			-170 000	-170 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-157 683</b>	<b>-157 683</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>29 202</b>	<b>29 322</b>
Årets resultat			3 523	3 523
<b>Summa totalresultat</b>			<b>3 523</b>	<b>3 523</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>32 724</b>	<b>32 844</b>

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

**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat före skatt

7 251

17 102

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

68 536

54 392

Betald skatt

-208

35

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

75 579

71 529

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

3 229

-241

Förändring av kortfristiga skulder

1 215

4 154

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

80 023

75 442

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 132

-30 105

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-8 132

-30 105

**Finansieringsverksamheten**

Förändringar skulder koncernbolag

713 987

-710 337

Förändring lån kreditinstitut

-835 000

835 000

Utbetald utdelning

0

-170 000

Förändring fordringar koncernbolag

49 142

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-71 871

-45 337

**Årets kassaflöde**

20

0

**Likvida medel vid årets slut**

20

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.

#### 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.

### **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 2024 till 141 044 tkr (143 182 tkr).

Lokaler, kontraktsförfallstruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	13 011	9
2-5 år	99 562	71
Över 5 år	28 471	20
<b>Totalt</b>	<b>141 044</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-9 761	-9 088
Förvaltningskostnader	-7 369	-9 043
Reparationer	-853	-1 841
Fastighetsskatt	-11 824	-11 824
Tomträttsavgäld	-7 476	-7 476
<b>Totalt</b>	<b>-37 283</b>	<b>-39 272</b>

## Not 4 Leasingavtal och tomträttsavtal

Tecknade tomträttsavtal har en förfallotidpunkt inom 2 år. Av dessa uppgick årets kostnad för tomträttsavgälder till 7 477 tkr (7 476 tkr). Aktuellt tomträttsavtal gäller till och med år 2025 och återstående kostnader under löptiden uppgår till 14 954 tkr (22 430 tkr).

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 212 tkr (79 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 819 tkr (119 tkr).

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	273	33
2-5 år	546	67
Över 5 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>819</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-10 695	-10 461
Byggnadsinventarier	-231	-183
Markanläggningar	-6	-3
Maskiner och inventarier	-108	-96
<b>Totalt</b>	<b>-11 040</b>	<b>-10 744</b>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer**

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

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

**Not 8 Finansiella intäkter och kostnader**

	2023	2022
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter koncern	0	0
Övrigt	218	4
<b>Totalt</b>	<b>218</b>	<b>4</b>
<b>Övrigt</b>		
Räntekostnader koncern	-18 239	-16 151
Övrigt	-8 366	-111
<b>Totalt</b>	<b>-26 605</b>	<b>-16 263</b>

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

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-18 031	-16 151
<b>Totalt</b>	<b>-18 031</b>	<b>-16 151</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2023	2022
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivning byggnad	-3 401	-4 091
Erhållna koncernbidrag	0	9 351
Lämnande koncernbidrag	-51 396	-48 910
Avsättning till periodiseringsfond	-2 700	0
<b>Totalt</b>	<b>-57 497</b>	<b>-43 649</b>
<b>Obeskattade reserver/ Ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	11 663	7 572
Överavskrivning byggnad	3 401	4 091
Avsättning till periodiseringsfond	2 700	0
<b>Utgående balans</b>	<b>17 764</b>	<b>11 663</b>

**Not 10 Skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	-1 685	0
Förändring av uppskjuten skatt	-2 036	-4 900
AKtuell skatt avseende tidigare år	-7	115
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 728</b>	<b>-4 785</b>
Resultat före skatt	7 251	17 102
Nominell skatt 20,6% (21,4%)	-1 494	-3 523
-ränteavdragsbegränsningsreglerna		0
-övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0	-2
-aktivering av underskott från tidigare år	288	0
-räntenetto	-2 515	-1 260
- justering avseende tidigare år	-7	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 728</b>	<b>-4 785</b>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående balans	72 570	67 670
Förändring redovisad via resultaträkningen	2 036	4 900
<b>Utgående balans</b>	<b>74 606</b>	<b>72 570</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 098 102	1 068 131
Investeringar	8 132	29 971
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 106 234</b>	<b>1 098 102</b>
Ingående avskrivningar	-171 989	-161 341
Årets avskrivningar	-10 932	-10 648
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-182 921</b>	<b>-171 989</b>
<b>Totalt utgående planligt restvärde</b>	<b>923 313</b>	<b>926 113</b>
Verkligt värde förvaltningsfastighet	2 436 000	2 497 000
Taxeringsvärden byggnader	710 637	710 637
Taxeringsvärden mark	471 737	471 737
	<b>1 182 374</b>	<b>1 182 374</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541	406
Investeringar	0	134
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>541</b>	<b>541</b>
Ingående avskrivningar	-307	-212
Årets avskrivningar	-108	-96
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-415</b>	<b>-307</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>125</b>	<b>233</b>

### Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	286	319
<b>Utgående balans</b>	<b>286</b>	<b>319</b>

### Not 15 Upplysningar om närstående

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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljningar till koncernbolag	6 450	1 247
Inköp från koncernbolag	-3 566	-20 115
Ränteintäkter från koncernbolag	208	0
Räntekostnader från koncernbolag	-18 239	-16 151
Fordringar koncernbolag	0	52 315
Skulder koncernbolag	765 383	0

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

### Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskattfordran	0	130
Övriga fordringar	163	261
<b>Utgående balans</b>	<b>163</b>	<b>391</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 650	10 271
Upplupna hyresintäkter	52	400
<b>Utgående balans</b>	<b>7 702</b>	<b>10 670</b>

### Not 18 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	29 201 819
årets vinst	3 522 653
	<b>32 724 472</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	32 724 472
	<b>32 724 472</b>

### Not 19 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.

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	757 482	0
Skulder till kreditinstitut	0	835 000
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>757 482</b>	<b>835 000</b>

<b>Kapitalbindning (tkr)</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>Andel %</b>
År 2024	757 482	100
<b>Totalt</b>	<b>757 482</b>	<b>100</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Mervärdesskatteskuld	5 918	6 461
Övrigt	0	459
<b>Utgående balans</b>	<b>5 918</b>	<b>6 920</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	29 773	27 831
Övrigt	929	941
<b>Utgående balans</b>	<b>30 702</b>	<b>28 772</b>

#### Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 350 000	1 350 000
	<b>1 350 000</b>	<b>1 350 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

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 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Plan avskrivning byggnader	11 040	10 744
Koncernbidrag, netto	51 396	39 558
Avsättning till obeskattade reserver	6 100	4 091
	<b>68 536</b>	<b>54 393</b>

Nacka

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Mats Efraimsson

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

Deloitte AB

Josefine Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 - AL Stora Katrineberg AB

ID: e9165080-0d3b-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

## Underskrifter

Mats Efraimsson

mats.efraimsson@al.se

Signerat: 2024-05-08 15:09 BankID 196711095056, MATS

EFRAIMSSON

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2024-05-10 10:00 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2024-05-09 21:28 BankID 197203075002, ANNA

ULRIKA DANIELSSON

Josefine Karlsson

josefine.karlsson@deloitte.se

Signerat: 2024-05-16 12:51 BankID 199109075284,

Susanne Josefine J Karlsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 - AL Stora Katrineberg AB.pdf	347.5 kB	fc5e 25ba 2b8c 4afe 6aab 63de a857 c14f ebed 5117 3f06 9c28 4b01 9d91 7b59 0607

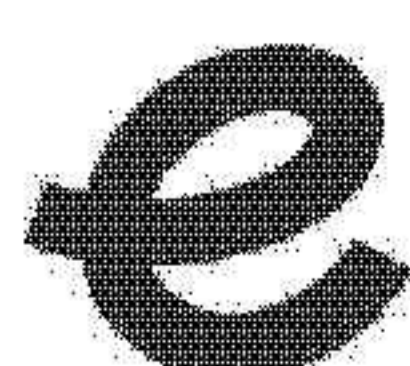
## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	15:08	Skapat   Lina Tesch, Atrium Ljungberg Ekonomi . IP: 83.140.33.20
2024-05-08	15:09	Signerat   Mats Efraimsson Genomfört med: BankID av MATS EFRAIMSSON, 196711095056. IP: 83.185.46.84
2024-05-09	21:28	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ANNA ULRIKA DANIELSSON, 197203075002. IP: 85.225.47.25
2024-05-10	10:00	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308. IP: 83.140.33.20
2024-05-16	12:51	Signerat   Josefine Karlsson Genomfört med: BankID av Susanne Josefine J Karlsson, 199109075284. IP: 163.116.168.114

Verifikat utlärdat 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 äktighet 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 Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB  
organisationsnummer 556600-3843

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

#### 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 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.

#### 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 Atrium Ljungberg Stora Katrineberg 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.

### 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 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 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 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 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."

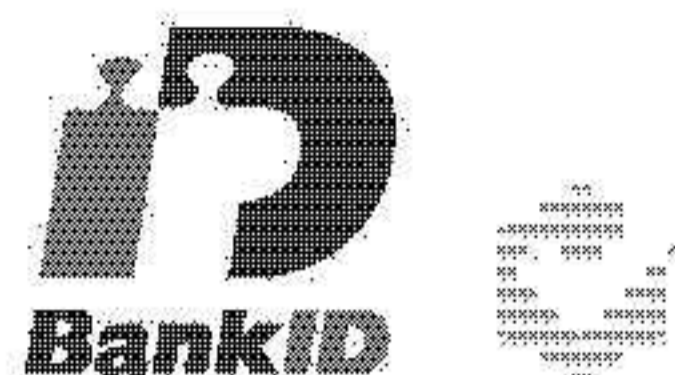
**Susanne Josefine J Karlsson**

Undertecknare

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-16 10:55:52 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>