

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Stadsgården**  
556029-0602


Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stadsgården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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

## Fastighets AB Stadsgården

556029-0602

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Fastighets AB Stadsgården 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

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, 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 ständ 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.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	96 465	92 336	91 578	86 085	74 281
Driftnetto	54 774	32 421	32 230	27 809	17 661
Rörelseresultat	23 583	23 393	23 346	19 800	10 759
Årets resultat	27 321	32 378	141 478	39 463	30 304
Årets investeringar	15 926	6 132	21 774	98 375	65 642

Hyresintäkter uppgick till 52,7 Mkr (49,4). Ökningen avser främst ökade hyror till följd avtalade indexregleringar. Förvaltningsintäkterna 43,8 Mkr (42,9) har inte ökat i samma utsträckning. Fastighetskostnader uppgick till 20,4 Mkr (16,9). 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 räntekostnader för externa lån. Bolaget har under 2022 ersatt externa lån med koncernfinansiering.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 517 918
årets vinst	27 320 846
	<b>32 838 764</b>
disponeras så att	
Till aktieägarna utdelas	32 000 000
i ny räkning överföres	838 764
	<b>32 838 764</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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	52 674	49 413
Förvaltningsintäkter		43 790	42 922
<b>Nettoomsättning</b>		<b>96 464</b>	<b>92 335</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-20 449	-16 993
Förvaltningskostnad		-43 790	-42 922
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-64 239</b>	<b>-59 915</b>
Avskrivningar	5	-8 186	-8 107
<b>Bruttoresultat</b>		<b>24 039</b>	<b>24 313</b>
Administrationskostnader	6, 7	-456	-920
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 583</b>	<b>23 393</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-9 005	-22 637
Intäkter från andelar i kommanditbolag	8	62 016	65 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 720	35 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 886	-18 384
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	9	<b>86 428</b>	<b>83 252</b>
Bokslutsdispositioner	10	-50 765	-43 890
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 663</b>	<b>39 362</b>
Skatt på årets resultat	11	-8 342	-6 984
<b>Årets resultat</b>		<b>27 321</b>	<b>32 378</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	693 014	685 258
Maskiner och inventarier	13	27	43
		<b>693 041</b>	<b>685 301</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar hos koncernföretag		2 765	2 186
Andelar i koncernföretag	14, 15	363 452	286 442
		<b>366 217</b>	<b>288 628</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 059 258                      973 929**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar	16	1 448	2 456
Fordringar hos koncernföretag	17	563 129	505 986
Aktuella skattefordringar		467	921
Övriga fordringar	18	458	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	143	1 864
		<b>565 645</b>	<b>511 432</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**565 645                      511 432**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 624 903                      1 485 361**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		799 827	799 827
Reservfond		133 010	133 010
		<b>932 837</b>	<b>932 837</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 518	93 140
Årets resultat		27 321	32 378
		<b>32 839</b>	<b>125 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>965 676</b>	<b>1 058 355</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10	4 517	2 428
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	109 635	101 907
<b>Summa avsättningar</b>		<b>109 635</b>	<b>101 907</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	0	259 000
Skulder till koncernföretag	22	480 000	0
Övriga skulder		2 765	2 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>482 765</b>	<b>261 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 100	1 248
Skulder till koncernföretag		48 531	47 538
Övriga skulder	23	1 791	1 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 888	11 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 310</b>	<b>61 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	25, 26	<b>1 624 903</b>	<b>1 485 361</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>799 827</b>	<b>133 010</b>	<b>343 140</b>	<b>1 275 977</b>
Årets resultat			32 378	32 378
Utdelning			-250 000	-250 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-217 622</b>	<b>-217 622</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>799 827</b>	<b>133 010</b>	<b>125 518</b>	<b>1 058 354</b>
Årets resultat			27 321	27 321
Utdelning			-120 000	-120 000
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-92 679</b>	<b>-92 679</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>799 827</b>	<b>133 010</b>	<b>32 839</b>	<b>965 675</b>

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		35 664	39 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	5 940	8 875
Betald skatt		-160	-2 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>41 444</b>	<b>46 070</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 477	-2 505
Förändring av kortfristiga skulder		-169	3 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>43 752</b>	<b>46 616</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Om- och nybyggnad av fastigheter		-15 926	-6 132
Investeringar i koncernbolag		-122 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-137 926</b>	<b>-6 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av fordringar hos koncernbolag		40 857	249 604
Förändring av skulder hos koncernföretag		432 317	-40 088
Amortering av skuld		-259 000	0
Utbetald utdelning		-120 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>94 174</b>	<b>-40 484</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## 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.

Ränteutgifter 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 hänförs 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.

ID:5518940-03-11cc-05db-ecb7c181159 Status: Signerat av alla

### **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 57 788 kkr (53 172 kkr)

Lokaler, kontraktsförfallsstruktur	Hyra, kkr	%
Inom 1 år	9 394	16
2-5 år	45 149	78
Över 5 år	3 245	6
	<b>57 788</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-7 221	-6 407
Förvaltningskostnader	-5 752	-5 506
Reparationer	-1 605	-1 212
Fastighetsskatt	-5 534	-3 503
Ej avdragsgill moms	-337	-365
	<b>-20 449</b>	<b>-16 993</b>

## 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 173 kkr (147 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 544 kkr (554 kkr)

Förfallostruktur	Hyra, kkr	Andel, %
Inom 1 år	204	38
2-5 år	340	62
Över 5 år	0	0
	<b>544</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-8 048	-7 991
Byggnadsinventarier	-60	-45
Markanläggningar	-62	-55
Maskiner och inventarier	-17	-17
	<b>-8 186</b>	<b>-8 107</b>

### 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

	2022	2021
Resultatandelar från kommanditbolag	62 016	65 760
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-107 005	-22 637
Utdelning	98 000	0
	<b>53 011</b>	<b>43 123</b>

### Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	2022	2021
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter koncern	35 669	35 104
Övriga intäkter	52	16
	<b>35 720</b>	<b>35 120</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader bank	-1 542	-3 138
Räntekostnader koncern	-24 175	-15 245
Övrigt	0	-1
	<b>-25 718</b>	<b>-18 384</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter	35 720	35 120
Räntekostnader	-25 886	-18 384
	<b>9 834</b>	<b>16 736</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2022	2021
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivningar byggnad	-2 088	-1 038
Lämnade koncernbidrag	-48 676	-42 852
	<b>-50 765</b>	<b>-43 890</b>
<b>Obeskattade reserver/Akkumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	2 429	1 390
Överavskrivning byggnad	2 088	1 039
	<b>4 517</b>	<b>2 429</b>

### Not 11 Skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	614	0
Uppskjuten skatt	7 728	6 984
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>8 342</b>	<b>6 984</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	35 663	39 361
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-7 347	-8 108
Räntenetto	2 026	3 448
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	7	-4
Övriga skattemässiga justeringar	15	0
Justering temporär skillnad fastigheter	-245	0
Aktivering av fordran hänförlig till skattereduktion inventarier	0	1 207
Justering avseende tidigare år	-943	328
Nedskrivning av andelar	-22 043	-4 663
Underskott från tidigare år	0	808
Utdelning	20 188	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 342</b>	<b>-6 984</b>

### Not 12 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.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	851 318	845 186
Investeringar	15 926	6 132
	<b>867 244</b>	<b>851 318</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-166 060	-157 969
Årets avskrivningar	-8 170	-8 091
	<b>-174 230</b>	<b>-166 060</b>
Totalt utgående planenligt restvärde	693 014	685 258
	<b>693 014</b>	<b>685 258</b>
<b>Verkligt värde</b>		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	867 000	890 000
	<b>867 000</b>	<b>890 000</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	386 000	184 400
Mark	211 600	196 800
	<b>597 600</b>	<b>381 200</b>

**Not 13 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167	167
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167</b>	<b>167</b>
Ingående avskrivningar	-123	-107
Årets avskrivningar	-17	-16
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140</b>	<b>-123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27</b>	<b>44</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 442	243 319
Aktieägartillskott	122 000	0
Förändring kapitalandelar	62 016	65 760
Nedskrivningar	-107 005	-22 637
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>363 452</b>	<b>286 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>363 452</b>	<b>286 442</b>

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
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	15 005	10
Kommanditbolaget T-Bodarne, 969646-1392	99		262 742	200 726
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB, 556065-3023	100	1 000	5 000	5 000
			<b>363 452</b>	<b>286 442</b>

**Not 16 Hyres- och kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	2 825	3 951
Osäkra hyres- och kundfordringar	-1 377	-1 495
	<b>1 448</b>	<b>2 456</b>

## Not 17 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till koncernbolag	43 790	42 922
Inköp från koncernbolag	-47 983	-48 110
Ränteintäkter från koncernbolag	35 669	35 104
Räntekostnader från koncernbolag	-24 175	-15 245
Fordringar koncernbolag	565 894	508 172
Skulder koncernbolag	48 531	47 538
	<b>621 726</b>	<b>570 380</b>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

## Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	458	205
	<b>458</b>	<b>205</b>

## Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	168	1 697
Upplupna hyresintäkter	-25	167
	<b>143</b>	<b>1 864</b>

## Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	5 517 918
årets vinst	27 320 846
	<b>32 838 764</b>
disponeras så att	
Till aktieägarna utdelas	32 000 000
i ny räkning överföres	838 764
	<b>32 838 764</b>

## Not 21 Avsättning för uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark</b>		
Ingående balans	101 907	94 923
Förändring redovisad via resultaträkningen	7 728	6 984
	<b>109 635</b>	<b>101 907</b>

## 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.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kapitalstruktur</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	259 000
Skulder till koncernbolag	480 000	0
	<b>480 000</b>	<b>259 000</b>
<b>Kapitalbindning (tkr)</b>		
År 2025 och senare	480 000	
	<b>480 000</b>	
<b>Kapitalbindning (andel %)</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
År 2025 och senare	100,00	

### Not 23 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 791	1 661
	<b>1 791</b>	<b>1 661</b>

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen räntekostnad	0	266
Förutbetalda hyresintäkter	10 027	10 038
Övrigt	862	737
	<b>10 889</b>	<b>11 040</b>

### 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)

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	0	259 000
Övriga ställda pantar etc	343 294	281 278
	<b>343 294</b>	<b>540 278</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	271 193	214 905
	<b>271 193</b>	<b>214 905</b>

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**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	8 186	8 107
Förändring avsättningar	2 088	1 038
Resultatandelar från kommanditbolag	-62 016	-65 760
Koncernbidrag	48 676	42 852
Nedskrivning	107 005	22 637
Utdelning	-98 000	0
	<b>5 940</b>	<b>8 875</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

Ulrika Danielsson

Anders Hildebrand

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

D:\556029-0602\Fec-a5db-ecb7c181159 Status Signerat av ann

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - Fastighets AB Stadsgården

ID: 55b189d0-013f-11ee-a5db-edcb9c181159

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

## Underskrifter

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 14:21 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Annica Anäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 15:49 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Anäs

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 14:22 BankID 197203075002,

ULRIKA DANIELSSON

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

ann-christine.haeggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 12:17 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 Fastighets AB Stadsgården 556029-0602.pdf	164.3 kB	d650 4db7 ffc9 b0e8 ae1e 572c 21f0 38f9 cd96 a1a7 a78a ca6e f8d9 5d68 128c f52b

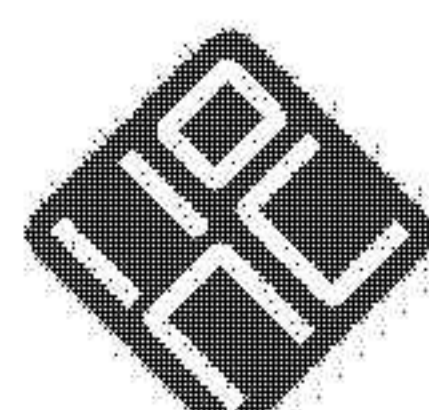
## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	14:18	Skapat   Calle Hökby, Atrium Ljungberg Ekonomi, IP: 78.82.226.115
2023-06-02	14:21	Signerat   Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 95.193.34.209
2023-06-02	14:22	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.185.46.118
2023-06-02	15:49	Signerat   Annica Anäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Anäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181
2023-06-05	12:17	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: 1.17



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Stadsgården, org.nr 556029-0602

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stadsgården för år 2022.

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 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 Fastighets AB Stadsgården.

### 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.

### 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](http://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 Fastighets AB Stadsgården för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stadsgården 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](http://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

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-06-05 10:17:35 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post