

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Gränby Entré AB

556781-3091

Räkenskapsåret

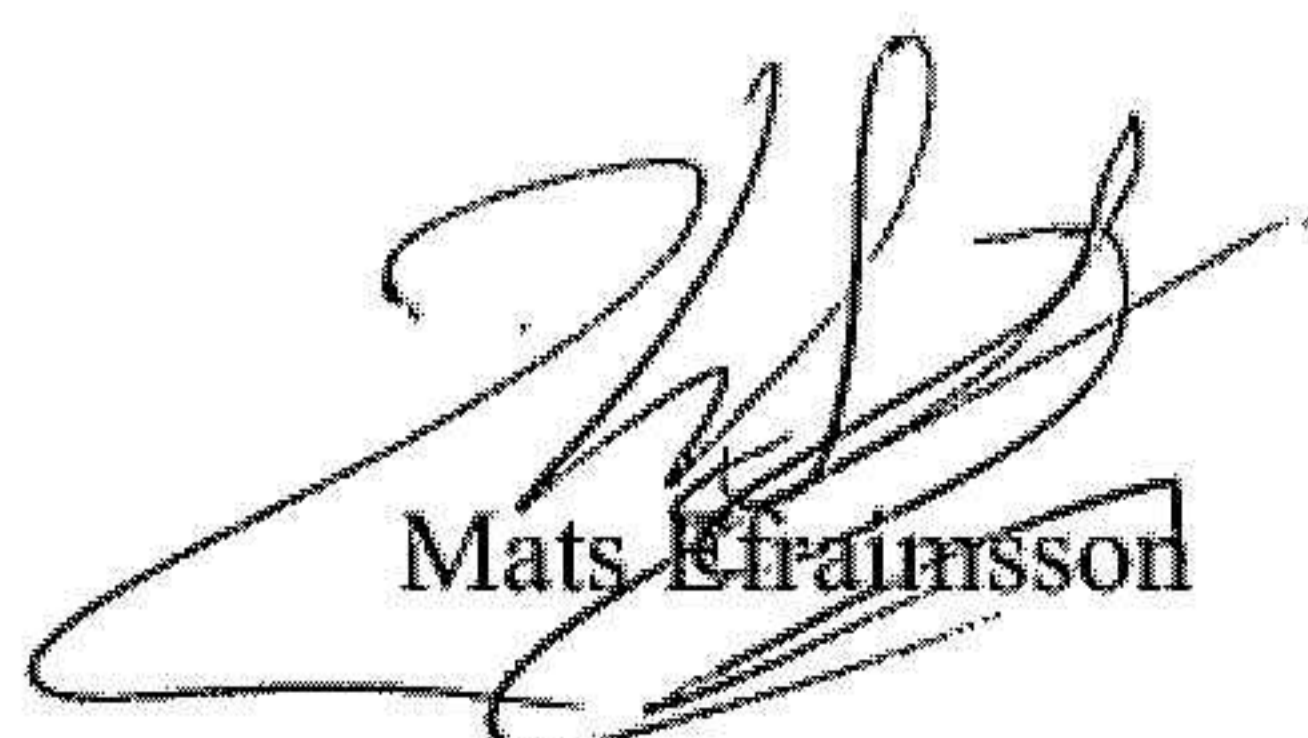
2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Gränby Entré AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 22 april 2025



Mats Efraimsson

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Gränby Entré AB

556781-3091

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Gränby Entré AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Gränby Entré AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Gränby 21:5, i Uppsala. 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 Uppsala. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Atrium Ljungbergs årsredovisning 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

### **Hållbarhetsrapport**

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

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägs till 100% av LjungbergGruppen Holding AB (556669-3221), 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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	43 749	44 994	43 465	40 669	42 246
Driftnetto	31 958	32 310	31 859	29 432	31 085
Rörelseresultat	24 591	24 938	24 463	22 131	23 905
Årets resultat	7 356	12 205	13 500	15 697	12 475
Årets investeringar	231	1 914	11 603	3 871	11 510

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 559 118
årets vinst	7 356 101
	<b>73 915 219</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 915 219
	<b>73 915 219</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr		<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
Hysesintäkter	2	43 749	44 994
<b>Nettoomsättning</b>		<b>43 749</b>	<b>44 994</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-11 791	-12 684
<b>Driftnetto</b>		<b>31 958</b>	<b>32 310</b>
Avskrivningar	5	-6 738	-6 729
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 220</b>	<b>25 581</b>
Administrationskostnader	6, 7	-629	-643
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 591</b>	<b>24 938</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	163	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 987	-14 572
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 767</b>	<b>10 387</b>
Bokslutsdispositioner	9	-354	5 889
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 413</b>	<b>16 276</b>
Skatt	10, 11	-3 057	-4 071
<b>Årets resultat</b>		<b>7 356</b>	<b>12 205</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	627 980	634 445
Maskiner och inventarier	13	62	104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>628 042</b>	<b>634 550</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		361	642
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>361</b>	<b>642</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>628 403</b>	<b>635 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och kundfordringar	14	1 086	899
Fordringar hos koncernföretag		32	0
Aktuella skattefordringar		364	190
Övriga fordringar	15	198	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	404	669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 084</b>	<b>1 853</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 084</b>	<b>1 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>630 487</b>	<b>637 044</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		66 559	54 355
Årets resultat		7 356	12 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>	17	<b>73 915</b>	<b>66 559</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 015</b>	<b>66 659</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	1 209	855
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	24 163	21 124
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24 163</b>	<b>21 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		361	642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>361</b>	<b>642</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		337	430
Skulder till koncernföretag	18, 19	519 622	539 069
Övriga skulder	20	848	783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 931	7 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>530 739</b>	<b>547 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>630 487</b>	<b>637 044</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>54 355</b>	<b>54 455</b>
Årets resultat		12 205	12 205
<b>Summa totalresultat</b>		<b>12 205</b>	<b>12 205</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>66 559</b>	<b>66 659</b>
Årets resultat		7 356	7 356
<b>Summa totalresultat</b>		<b>7 356</b>	<b>7 356</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>73 915</b>	<b>74 015</b>

Antalet aktier uppgår till 1 000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		10 413	16 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	7 092	840
Betald skatt		-191	-393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>17 314</b>	<b>16 722</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26	143
Förändring av kortfristiga skulder		2 421	1 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 709</b>	<b>18 552</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-230	-1 915
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-230</b>	<b>-1 915</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring skulder koncernbolag		-19 479	-16 637
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-19 479</b>	<b>-16 637</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

#### Allmän information

Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

#### 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 hänförs 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 hänför sig till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen 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 kostnadsförs 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**

Kassaflödesanalysen 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 Hyresintäkter

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2025 till 41 672 tkr (44 255 tkr).

Lokaler, kontraktförfallstruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	20 687	50
2-5 år	12 153	29
Över 5 år	8 832	21
<b>Totalt</b>	<b>41 672</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftkostnader	-6 187	-5 711
Förvaltningskostnader	-3 776	-3 276
Reparationer	-816	-557
Fastighetsskatt	438	-1 798
Ej avdragsgill moms	-1 450	-1 342
	<b>-11 791</b>	<b>-12 684</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 42 tkr (32 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 82 tkr (41 tkr).

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel %
Inom 1 år	42	51
2-5 år	40	49
<b>Totalt</b>	<b>82</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byggnader	-6 676	-6 672
Byggnadsinventarier	-21	-16
Maskiner och inventarier	-42	-42
	<b>-6 738</b>	<b>-6 729</b>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning 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 räkenskapsåret, därav har varken löner eller arvoden utgått.

**Not 8 Finansiella intäkter och kostnader**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Övrigt	163	21
	<b>163</b>	<b>21</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-13 986	-14 570
Övrigt	0	-2
	<b>-13 987</b>	<b>-14 572</b>
<b>Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter	73	20
Räntekostnader	-13 986	-14 570
	<b>-13 913</b>	<b>-14 549</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivningar byggnad	-329	-471
Avsättning till periodiseringsfond	-25	0
Koncernbidrag, erhållna	0	6 360
	<b>-354</b>	<b>5 889</b>
<b>Obeskattade reserver/ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	855	384
Överavskrivning byggnad	329	471
	<b>1 184</b>	<b>855</b>
<b>Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond</b>		
Ingående balans	0	0
Avsättning till periodiseringsfond	25	0
<b>Utgående balans</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Aktuell skatt	-17	0
Uppskjuten skatt	-3 039	-4 071
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 056</b>	<b>-4 071</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	10 413	16 275
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 145	-3 353
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	19	0
Räntenetto	-930	-718
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 057</b>	<b>-4 071</b>

**Not 11 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Belopp vid årets ingång	21 123	17 053
Förändring redovisad via resultaträkningen	3 039	4 071
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 163</b>	<b>21 123</b>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	669 659	667 745
Investeringar	231	1 914
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>669 890</b>	<b>669 659</b>
Ingående avskrivningar	-35 214	-28 526
Årets avskrivningar	-6 697	-6 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 911</b>	<b>-35 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>627 979</b>	<b>634 445</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	739 000	782 000
Taxeringsvärden byggnader	346 000	346 000
Taxeringsvärden mark	69 535	88 600
	<b>415 535</b>	<b>434 600</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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209	209
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209</b>	<b>209</b>
Ingående avskrivningar	-105	-63
Årets avskrivningar	-42	-42
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147</b>	<b>-105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62</b>	<b>104</b>

### Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	3 673	2 702
Osäkra hyres- och kundfordringar	-2 587	-1 803
	<b>1 086</b>	<b>899</b>

### Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	198	94
	<b>198</b>	<b>94</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	523	618
Upplupna intäkter	-119	51
	<b>404</b>	<b>669</b>

## Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	66 559 118
årets vinst	7 356 101
	<hr/>
	<b>73 915 219</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 915 219
	<hr/>
	<b>73 915 219</b>

## Not 18 Finansiella instrument

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

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

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

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

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

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

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	515 276	535 413
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>515 276</b>	<b>535 413</b>
<b>Kapitalbindning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>Andel %</b>
År 2025	515 276	100
<b>Totalt</b>	<b>515 276</b>	<b>100</b>

**Not 19 Upplysningar om närstående**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från koncernbolag	-1 296	-3 859
Försäljning till koncernbolag	46	0
Räntekostnader till koncernbolag	-13 986	-14 570
Fordringar koncernbolag	393	642
Skulder koncernbolag	-519 622	-539 069

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatteskuld	848	783
Övriga skulder	0	0
	<b>848</b>	<b>783</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyresintäkt	6 555	5 575
Övrigt	3 376	1 907
	<b>9 931</b>	<b>7 482</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	505	505
	<b>505</b>	<b>505</b>

Fastighetsinteckningar avser inteckningar av fastighet Gränby 21:5 Uppsala, för lån i Nykredit 504 553 tkr, tecknad av moderbolaget Atrium Ljungberg AB (556175-7047).

**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser		0
		<b>0</b>

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 1/1 2025 säljs bolagets samtliga aktier från LjungbergGruppen Holding AB (556669-3221) till Atrium Ljungberg Holding 7 AB (559198-3415).

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Återföring av avskrivningar	6 738	6 729
Koncernbidrag, netto	0	-6 360
Överavskrivning byggnad	354	471
	<b>7 092</b>	<b>840</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Ånäs  
Verkställande direktör

Mats Efraimsson

Anna Jepson

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

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."

## MATS EFRAIMSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 098ed3294fc81a[...]021a7b8e764d1

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-15 06:45:10 UTC



## Ingeborg Annica Margareta Anäs

Verkställande direktör

Serienummer: 592f3cbf1fd74c[...]955bd94bfb1b8

IP: 23.116.xxx.xxx

2025-04-16 10:06:01 UTC



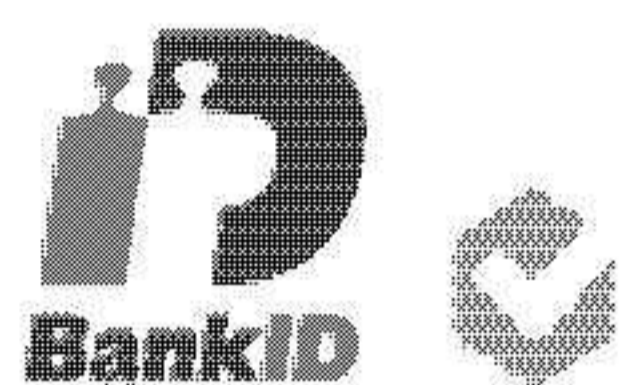
## ANNA JEPSON

Styrelseledamot

Serienummer: 185f6e4289027c[...]38f009ab67857

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-22 07:00:31 UTC



## Susanne Josefine J Karlsson

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 08:36:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Gränby Entré AB  
organisationsnummer 556781-3091

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Gränby Entré AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Gränby Entré AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Gränby Entré AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Gränby Entré AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Gränby Entré AB enligt god revisorsred 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. 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 efterföljande elektronisk 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

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 08:43:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.