

Årsredovisning

för

Fastighets AB Stadsgården

556029-0602

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stadsgården 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
Fastighets AB Stadsgården
556029-0602
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stadsgården avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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. Verksamhetsriskerna hanteras främst genom en medvetenhet om riskerna och ett löpande arbete med att minimera den möjliga negativa påverkan. 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.

Hållbarhetsupplysningar

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

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	96 020	98 047	96 465	92 336	91 578
Driftnetto	34 646	35 125	54 774	32 421	32 230
Rörelseresultat	25 807	26 010	23 583	23 393	23 346
Årets resultat	7 146	-37 923	27 321	32 378	141 478
Årets investeringar	1 730	3 620	15 926	6 132	21 774

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 084 095
årets vinst	7 145 560
	-8 938 535
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 938 535
	-8 938 535

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter	2	55 010	56 766
Förvaltningsintäkter		41 010	41 281
Nettoomsättning		96 020	98 047
Fastighetskostnader	3, 4	-20 093	-21 641
Driftnetto		75 927	76 406
Avskrivningar	5	-8 334	-8 304
Bruttoresultat		67 593	68 102
Administrationskostnader	6, 7	-777	-811
Förvaltningskostnad		-41 010	-41 281
Rörelseresultat		25 806	26 010
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-61 378
Intäkter från andelar i kommanditbolag	8	35 773	40 123
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	34 459	38 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-50 173	-48 738
Resultat efter finansiella poster		45 865	-5 404
Bokslutsdispositioner	10	-31 801	-25 117
Resultat före skatt		14 064	-30 521
Skatt på årets resultat	11, 12	-6 918	-7 402
Årets resultat		7 146	-37 923

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	681 753	688 347
Maskiner och inventarier	14	0	10
		681 753	688 357
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 149	3 191
Andelar i koncernföretag	15, 16	612 770	574 997
		615 919	578 188
Summa anläggningstillgångar		1 297 672	1 266 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och kundfordringar	17	634	1 107
Fordringar hos koncernföretag	18	265 843	277 238
Övriga fordringar	19	133	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	450	431
		267 060	279 363
Summa omsättningstillgångar		267 060	279 363
SUMMA TILLGÅNGAR		1 564 732	1 545 908

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		799 827	799 827
Reservfond		133 010	133 010
Summa bundet eget kapital		932 837	932 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 084	21 839
Årets resultat		7 146	-37 923
Summa fritt eget kapital	21	-8 938	-16 084
Summa eget kapital		923 899	916 753
Obeskattade reserver	10	22 269	16 255
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	120 924	114 006
Summa avsättningar		120 924	114 006
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	480 000	480 000
Övriga skulder		3 149	3 191
Summa långfristiga skulder		483 149	483 191
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 067	1 693
Skatteskulder		1 615	2 616
Övriga skulder	23	1 510	1 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 299	9 922
Summa kortfristiga skulder		14 491	15 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25, 26	1 564 732	1 545 908

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	799 827	133 010	32 839	965 675
Årets resultat			-37 923	-37 923
Utdelning			-32 000	-32 000
Aktieägartillskott			21 000	21 000
Summa totalresultat			-48 923	-48 923
Utgående eget kapital 2023-12-31	799 827	133 010	-16 084	916 752
Årets resultat			7 146	7 146
Summa totalresultat			7 146	7 146
Utgående eget kapital 2024-12-31	799 827	133 010	-8 939	923 898

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

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		14 064	-30 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	4 362	54 676
Betald skatt		-1 001	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 425	24 208
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		910	-77
Förändring av kortfristiga skulder		-212	-692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 123	23 439
Investeringsverksamheten			
Om- och nybyggnad av fastigheter		-1 730	-3 620
Investeringar i koncernbolag		-2 000	-232 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 730	-236 420
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fordringar hos koncernbolag		11 394	262 480
Förändring av skulder hos koncernföretag		-25 787	-17 499
Amortering av skuld		0	0
Utbetald utdelning		0	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 393	212 981
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

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 vidarefaktureringskostnader för 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 kostnadsförs 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.

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

Kassaflödesanalyser 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 2025 till 45 445 tkr (56 065 tkr)

Lokaler, kontraktsförfallstruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	10 155	22
2-5 år	31 351	69
Över 5 år	3 939	9
	45 445	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	-7 022	-7 739
Förvaltningskostnader	-5 961	-6 162
Reparationer	-1 073	-1 770
Fastighetsskatt	-5 536	-5 535
Ej avdragsgill moms	-500	-435
	-20 093	-21 641

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 208 tkr (182 tkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 327 tkr (340 tkr)

Förfallostruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	-197	60
2-5 år	-130	40
Över 5 år	0	0
	-327	100

Not 5 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	-7 922	-6 808
Byggnadsinventarier	-339	-1 416
Markanläggningar	-63	-63
Maskiner och inventarier	-10	-17
	-8 334	-8 304

Not 6 Arvode 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 och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandelar från kommanditbolag	35 773	40 123
Nedskrivning aktier i dotterbolag	0	-61 378
	35 773	-21 255

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter koncern	34 404	38 520
Övriga intäkter	55	58
	34 459	38 579
Finansiella kostnader		
Räntekostnader bank	-61	0
Räntekostnader koncern	-50 112	-48 737
Övrigt	0	0
	-50 173	-48 738
Varav från finansiella poster värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter	34 459	38 579
Räntekostnader	-50 112	-48 738
	-15 654	-10 159

Not 10 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2024	2023
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivningar byggnad	-6 015	-6 963
Avsättning till periodiseringsfond	0	-4 775
Koncernbidrag, erhållna	0	25 120
Koncernbidrag, lämnade	-25 787	-38 499
	-31 801	-25 117
Obeskattade reserver/ackumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	11 480	4 517
Överavskrivning byggnad	6 015	6 963
Utgående balans	17 494	11 480
Obeskattade reserver/avsättning till periodiseringsfond		
Ingående balans	4 775	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	4 775
Utgående balans	4 775	4 775

Not 11 Skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	0	-3 031
Uppskjuten skatt	-6 918	-4 371
Skatt på årets resultat	-6 918	-7 402
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	14 064	-3 100
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20.6%)	-2 897	639
Räntenetto	-4 011	-1 032
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1	19
Övriga skattemässiga justeringar	-11	15
Justering avseende tidigare år	0	-46
Nedskrivning av andelar	0	-6 995
Redovisad skattekostnad	-6 918	-7 402

Not 12 Avsättning för uppskjuten skatt

	2024	2023
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Ingående balans	114 006	109 635
Förändring redovisad via resultaträkningen	6 918	4 371
	120 924	114 006

Not 13 Förvaltningsfastigheter

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

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	870 864	867 244
Investering	1 730	3 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 594	870 864
Ingående avskrivningar	-182 517	-174 230
Årets avskrivningar	-8 324	-8 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 840	-182 517
Utgående redovisat värde	681 754	688 347
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	813 000	848 000
Taxeringsvärden byggnader	386 000	386 000
Taxeringsvärden mark	211 600	211 600
	597 600	597 600

Not 14 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167	167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167	167
Ingående avskrivningar	-157	-140
Årets avskrivningar	-10	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167	-157
Utgående redovisat värde	0	10

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	574 997	363 452
Aktieägartillskott	2 000	232 800
Förändring kapitalandelar	35 773	40 123
Nedskrivningar	0	-61 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 770	574 997
Utgående redovisat värde	612 770	574 997

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023
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	191 584	189 584
Kommanditbolaget T-Bodarne, 969646-1392	99		338 638	302 865
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB, 556065-3023	100	1 000	1 843	1 843
			612 770	574 997

Not 17 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	2 518	3 164
Osäkra hyres- och kundfordringar	-1 884	-2 057
	634	1 107

Not 18 Upplysningar av närstående

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till koncernbolag	41 287	42 218
Inköp från koncernbolag	-41 989	-42 534
Ränteintäkter från koncernbolag	34 404	38 520
Räntekostnader från koncernbolag	-50 112	-48 737
Fordringar koncernbolag	268 993	280 429
	252 582	269 896

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 19 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	133	587
	<u>133</u>	<u>587</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	362	316
Upplupna hyresintäkter	88	115
	<u>450</u>	<u>431</u>

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-16 084 095
årets vinst	7 145 560
	<u>-8 938 535</u>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 938 535
	<u>-8 938 535</u>

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.

Kapitalstruktur	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernblag	480 000	480 000
	480 000	480 000

Kapitalbindning	2024-12-31	Andel %
År 2026 och senare	480 000	100
	480 000	100

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 510	1 472
	1 510	1 472

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen räntekostnad	61	0
Förutbetalda hyresintäkter	9 528	9 287
Övrigt	711	637
	10 300	9 924

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)

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	0
Övriga ställda panter etc	343 294	343 294
	343 294	343 294
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	305 972	324 699
	305 972	324 699

Ansvar som delägare i handels och kommanditbolag

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1/1 2025 säljs bolagets samtliga aktier från Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) till Atrium Ljungberg Holding 7 AB (5559198-3415). Samtidigt säljer bolaget samtliga aktier i Gränby Centrum AB (556409-6708) till Atrium Ljungberg Holding 7 AB (559198-3415), Mobilia Shopping Centre AB (556412-5242) till Atrium Ljungberg Holding 3 AB (556781-3117), Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB (556065-3023) till Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) och Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB (559187-7633) till Atrium Ljungberg Holding 8 AB (559281-7109). Bolaget säljer även sina andelar (99,9%) KB T-bodarne (969646-1392) till Impluvium Tretton AB (556781-3109).

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 334	8 304
Förändring avsättningar	6 015	6 963
Resultatandelar från kommanditbolag	-35 773	-40 123
Koncernbidrag	25 787	13 379
Nedskrivning	0	61 378
Avsättning till periodiseringsfond	0	4 775
	4 362	54 676

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs
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

Serienummer: 098ed3294fc81a[...]021a7b8e764d1
IP: 83.140.xxx.xxx
2025-04-15 06:12:38 UTC



Ingeborg Annica Margareta Anäs

Verkställande direktör
Serienummer: 592f3cbf1fd74c[...]955bd94bfb1b8
IP: 23.116.xxx.xxx
2025-04-15 14:38:04 UTC



ANNA JEPSON

Serienummer: 185f6e4289027c[...]38f009ab67857
IP: 83.140.xxx.xxx
2025-04-22 07:02:10 UTC



Susanne Josefine J Karlsson

Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: c8ffc1328c7276[...]c4c4cd0ee2497
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-04-22 08:33:55 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 Fastighets AB Stadsgården
organisationsnummer 556029-0602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Stadsgården 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 Fastighets AB Stadsgårdens 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 Fastighets AB Stadsgården 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 Fastighets AB Stadsgården för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 08:46:56 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.