

# Årsredovisning

för

## Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB

556755-8076

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

## Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB

556755-8076

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	18

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

### Allmänt om verksamheten

Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Borgarfjord 3 i Kista. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Nacka.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 3 AB (556781-3117) 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.

### Hållbarhetsrapport

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	25 152	31 653	30 854	28 100	22 024
Driftnetto	15 739	21 909	19 896	17 822	12 132
Rörelseresultat	11 689	17 760	15 835	13 901	8 534
Årets resultat	13 330	2 096	6 769	931	12 092
Årets investeringar	1 829	4 124	41	17 558	19 144

Hyresintäkterna uppgick till 25,2 mkr (31,7). Minskningen förklaras av att hyresavtalet med IBM ändrades, genom nyttjande av en option i avtalet, från 2021-09-30 då hyresgästen minskade sin yta med frygt 2600 kvm. Detta innebar ett skadestånd om 2,5 mkr som föll ut 2021. Ytan är fortsatt vakant.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Atrium Ljungberg.

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Stockholm. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, 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.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 329 478
årets vinst	13 330 462
	<b>50 659 940</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	50 659 940
	<b>50 659 940</b>

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	25 152	31 653
<b>Nettoomsättning</b>		<b>25 152</b>	<b>31 653</b>
Fastighetskostnader	3, 4	-9 413	-9 744
<b>Driftnetto</b>		<b>15 739</b>	<b>21 909</b>
Avskrivningar	5	-3 629	-3 576
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 110</b>	<b>18 333</b>
Administrationskostnader	6, 7	-421	-573
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 689</b>	<b>17 760</b>
Räntesintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 962	-5 825
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	<b>5 729</b>	<b>11 935</b>
Bokslutsdispositioner	9	-110	-8 388
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 619</b>	<b>3 547</b>
Skatt	10, 11	7 711	-1 451
<b>Årets resultat</b>		<b>13 330</b>	<b>2 096</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

12

312 860

314 184

Maskiner och andra tekniska anläggningar

13

224

526

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**313 084**

**314 710**

**Summa anläggningstillgångar**

**313 084**

**314 710**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Hyses och kundfordringar

14

69

150

Övriga fordringar

15

1 034

1 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

422

290

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 525**

**1 588**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 525**

**1 588**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**314 609**

**316 298**

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		37 329	35 233
Årets resultat		13 330	2 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>50 660</b>	<b>37 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 760</b>	<b>37 429</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	8 830	8 720
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	2 159	9 563
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 159</b>	<b>9 563</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		575	942
Leverantörsskulder		571	564
Skulder till koncernföretag	18, 19	248 539	251 201
Övriga skulder	20	1 129	1 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 046	6 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-252 860</b>	<b>-260 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>314 609</b>	<b>316 298</b>

**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat före skatt

5 619

3 547

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

3 739

5 404

Betald skatt

-60

-1 179

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

**9 298**

**7 772**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

64

-304

Förändring av kortfristiga skulder

-4 697

-1 245

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**4 665**

**6 223**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 829

-4 125

Inköp av maskiner och inventarier

-174

-36

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 003**

**-4 161**

**Finansieringsverksamheten**

Förändring av skulder hos koncernföretag

-2 662

-2 062

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 662**

**-2 062**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

#### 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 andelar i koncernbolag. 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.

#### Intäkter och kostnader

Intäkterna utgörs av förvaltningsintäkter från bolagets dotterbolag. Bolagets kostnader utgörs av köpta tjänster från bolagets moderbolag.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

#### Skatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för

aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänförs till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjuten skatt avser tillgångar som ägs av kommanditbolag som ägs av Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB.

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.

#### **Andelar i koncernbolag**

Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden där även eventuella transaktionskostnader inkluderas. Det redovisade värdet för andelar i koncernbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då indikation på nedskrivningsbehov föreligger.

#### **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**

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 tecknade hyreskontrakt, , uppgår första kvartalet 2023 till 185 861 kkr (180 467 kkr).

Lokaler, kontraktsförfallstruktur	Hyra, tkr	Andel, %
Inom 1 år	6 990	26
2-5 år	19 623	74
Över 5 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>26 613</b>	<b>100</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Diftkostnader	-5 068	-4 983
Förvaltningskostnader	-1 752	-2 226
Reparationer	-169	-191
Fastighetsskatt	-2 280	-2 200
Tomträttsavgift	-145	-143
<b>Totalt</b>	<b>-9 413</b>	<b>-9 744</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 145 kkr (145 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 145 kkr (155 kkr).

Förfallostruktur	Hyra, kkr	andel %
I år	145	100
	<b>145</b>	<b>100</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-3 061	-3 014
Byggnadsinventarier	-93	-93
Maskiner och inventarier	-476	-469
<b>Totalt</b>	<b>-3 629</b>	<b>-3 576</b>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Revisonsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda under 2022, därav har varken löner eller arvoden utgått.

**Not 8 Finansiella intäkter och kostnader**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Övrigt	2	0
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncern	-5 959	-5 822
Övrigt	-3	-2
<b>Totalt</b>	<b>-5 962</b>	<b>-5 825</b>

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

Ränteintäkter	2	0
Räntekostnader	-5 962	-5 824
<b>Totalt</b>	<b>-5 960</b>	<b>-5 824</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överavskrivningar	-110	-1 828
Lämnade koncernbidrag	0	-6 560
<b>Totalt</b>	<b>-110</b>	<b>-8 388</b>
<b>Obeskattade reserver/ ackumulerade överavskrivningar</b>		
Ingående balans	8 720	6 892
Överavskrivningar byggnad	110	1 828
<b>Utgående balans</b>	<b>8 830</b>	<b>8 720</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	307	0
Uppskjuten skatt	7 404	-1 451
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>7 711</b>	<b>-1 451</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	5 620	3 547
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-1 158	-731
Ej avdragsgilla kostnader	-182	-180
Räntenetto	-386	-542
Skattereduktion inventarier	0	2
Aktivering av tidigare års underskott	192	0
Justering temporära skillnader på fastigheter	8 365	0
Justering avseende tidigare år	879	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>7 711</b>	<b>-1 451</b>

**Not 11 Avsättning för uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark</b>		
Ingående balans	9 563	8 111
Förändring redovisad via resultaträkningen	-7 404	1 452
<b>Utgående balans</b>	<b>2 159</b>	<b>9 563</b>

Bolaget netto redovisar den uppskjutna skatten och har en skattefordran på 13 tkr och en skuld på 45 584 tkr.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	392 450	388 326
Investeringar	1 829	4 124
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>394 279</b>	<b>392 450</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-78 266	-75 159
Årets avskrivningar	-3 153	-3 107
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-81 419</b>	<b>-78 266</b>

<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>312 860</b>	<b>314 184</b>
Verkligt värde förvaltningsfastighet	311 000	220 000

**Värderingsmetod**

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 nuvärdesberäkning under kalkylperioden. I beräkningen utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavalen upphör. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån bolagets verkliga kostnader och 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 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 externa värderingar på ett antal fastigheter och därigenom kvalitetssäkras den interna värderingsprocessen.

**Taxeringsvärden**

Byggnad	171 000	168 000
Mark	57 000	52 000
<b>Totalt</b>	<b>228 000</b>	<b>220 000</b>

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 379	2 342
Inköp	173	37
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 552</b>	<b>2 379</b>
Ingående avskrivningar	-1 853	-1 383
Årets avskrivningar	-475	-470
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 328</b>	<b>-1 853</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>224</b>	<b>526</b>

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	69	150
<b>Utgående balans</b>	<b>69</b>	<b>150</b>

**Not 15 Övriga fordingar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordingar	1 034	1 148
<b>Utgående balans</b>	<b>1 034</b>	<b>1 148</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	320	197
Upplupna hyresintäkter	102	93
<b>Utgående balans</b>	<b>422</b>	<b>290</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	37 329
årets vinst	13 330
	<b>50 660</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	50 660
	<b>50 660</b>

**Not 18 Finansiella instrument**

**Kapitalförvaltning**

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.

**Risker**

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

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

Marknads- och ränterisk- avser risken för resultat påverkan som följd av förändringar i omvärlden som

bolaget 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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder till koncernbolag	246 673	248 702
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>246 673</b>	<b>248 702</b>

<b>Kapitalbindning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>Andel %</b>
År 2023	251 201	100
År 2024	0	0
År 2025 och senare	0	0
	<b>251 201</b>	<b>100</b>

#### Not 19 Upplysning om närstående

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp från koncernbolag	-1 866	-2 491
Räntekostnader till koncernbolag	-5 959	-5 822
Skulder till koncernbolag	248 539	251 201
	<b>240 714</b>	<b>242 888</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Mervärdesskatteskuld	1 129	1 607
<b>Utgående balans</b>	<b>1 129</b>	<b>1 607</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	1 704	5 957
Övrigt	342	315
	<b>2 046</b>	<b>6 272</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Fastighetsinteckningar till förmån för andra koncernbolag	0	250 000
<p>År 2021 fanns fastighetsinteckningar avseende fastighet Stockholm Borgarfjord 3. 250 tkr fanns som uttagna pantbrev som säkerhet för skuld.</p>		
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 629	3 576
Övriga poster	110	1 828
	<b>3 739</b>	<b>5 404</b>

Nacka

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Anäs  
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

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 - AL Borgarfjord 3 AB

ID: cb9d9460-011f-11ec-a5db-cdc9c181159

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-02

## Underskrifter

Annica Ånäs

annica.anas@al.se

Signerat: 2023-06-02 10:35 BankID 197108050308, Ingeborg Annica

Margareta Ånäs

Anders Hildebrand

andershildebrand@hotmail.com

Signerat: 2023-06-02 11:52 BankID 198011080135, ANDERS

HILDEBRAND

Ulrika Danielsson

ulrika.danielsson@al.se

Signerat: 2023-06-02 11:16 BankID 197203075002,

ULRIKA DANIELSSON

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 5560296740

Ann-Christine Hägglund

ann-christine.haggglund@pwc.com

Signerat: 2023-06-05 16:46 BankID ANN-CHRISTIN

HÄGGLUND

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022 Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB 556755-8076.pdf	153,0 kB	2bc7 fd7c 65e2 9f57 75c8 77d1 5241 ccc4 ed1f 52ae b42d a148 8535 1746 33ed 9d39

## Händelser

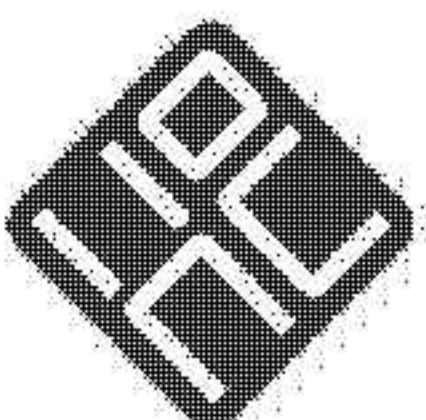
Datum	Tid	Händelse
2023-06-02	10:32	Skapat   Isabel Lengström, Atrium Ljungberg Ekonomi, IP: 213.67.236.178
2023-06-02	10:35	Signerat   Annica Ånäs Genomfört med: BankID av Ingeborg Annica Margareta Ånäs, 197108050308, IP: 94.234.112.181
2023-06-02	11:16	Signerat   Ulrika Danielsson Genomfört med: BankID av ULRIKA DANIELSSON, 197203075002, IP: 83.140.33.20
2023-06-02	11:52	Signerat   Anders Hildebrand Genomfört med: BankID av ANDERS HILDEBRAND, 198011080135, IP: 95.193.34.209
2023-06-05	16:46	Signerat   Ann-Christine Hägglund, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Genomfört med: BankID av ANN-CHRISTIN HÄGGLUND, IP: 84.17.219.58

---

Verifikat utfärdat av Egreement 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 PDI-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: L17



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB, org.nr 556755-8076

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 ABs 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 Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB 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 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 Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB 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 14:47:08 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN HÄGGLUND

Datum

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post