

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Sundbybergs stadshus AB**  
556775-5516  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	3
Ägarförhållanden	3
Verksamheten	3
Måluppfyllelse	4
Riskhantering	4
Flerårsjämförelse	5
Investeringar	6
Koncernens förväntade framtida utveckling	6
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	6
Förslag till vinstdisposition	8
Koncernresultaträkning	9
Koncernbalansräkning	10
Koncernens förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys för koncernen	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolagets förändringar i eget kapital	18
Kassaflödesanalys för moderbolaget	19
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	20
Not 2 Transaktioner med närstående	28
Not 3 Koncerninterna intäkter	28

**Innehållsförteckning**

Not 4 Nettoomsättningen fördelning	28
Not 5 Ersättning till revisorerna	29
Not 6 Operationella leasingavtal	30
Not 7 Övriga externa kostnader	31
Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	31
Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	33
Not 10 Övriga rörelsekostnader	33
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	34
Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34
Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter	34
Not 15 Bokslutsdispositioner	35
Not 16 Skatt på årets resultat	35
Not 17 Hyresrätter eller liknande rättigheter	36
Not 18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	36
Not 19 Förvaltningsfastigheter Byggnader	37
Not 20 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar	38
Not 21 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar	39
Not 22 Byggnader och mark Avfall och Vatten	39
Not 23 Inventarier	40
Not 24 Bredbands- och stadsnätsutrustning	40
Not 25 Pågående arbeten	41
Not 26 Andelar i koncernföretag	42
Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag	42
Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav	43
Not 29 Andra långfristiga fordringar	43
Not 30 Övriga kortfristiga fordringar	43
Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44
Not 32 Kassa och bank/Likvida medel	44
Not 33 Utdelning per aktie	45
Not 34 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran	45
Not 35 Övriga avsättningar	45
Not 36 Marknadsvärde på derivat	46
Not 37 Räntebärande skulder	46
Not 38 Förutbetalda anläggningsavgifter	47
Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47
Not 40 Ställda säkerheter	48
Not 41 Eventualförpliktelser	48
Not 42 Eventualtillgångar	48
Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	49

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.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sundbybergs stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Ägarförhållanden

Sundbybergs stadshus AB, 556775-5516, ägs till 100 procent av Sundbybergs stad. Sundbybergs stadshus AB är moderbolag i Sundbybergs stads helägda bolagskoncern. Bolagskoncernen omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterbolagen. Samtliga bolag i koncernen inklusive moderbolaget har sitt säte i Sundbyberg.

### Verksamheten

#### Sundbybergs stadshus AB

Bolaget har till föremål att vara moderbolag i Sundbybergs stads bolagskoncern. Bolaget ska äga och förvalta aktier i bolag som indirekt ägs av Sundbybergs kommun. Bolaget ska vidare verka för att en järnväg i tunnel genom Sundbybergs stad kommer till stånd inom en så snar framtid som möjligt och därigenom bidra till utvecklingen av centrala Sundbyberg.

Som en del av kommunkoncernen ska Sundbybergs stadshus AB med dotterbolag aktivt medverka till att stadens vision och översiktsplan förverkligas samt att stadens mål nås. Moderbolaget, Sundbybergs stadshus AB, och dess helägda dotterbolag benämns gemensamt som koncernen. Bolaget ska verka för att samordningsvinster och rationaliseringsmöjligheter inom kommunkoncernen tas till vara.

#### Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun direkt eller indirekt, utveckla och tillhandahålla nuvarande och framtida data-, TV- och telekommunikationstjänster till företag, organisationer och hushåll och därmed förenlig verksamhet.

#### Sundbybergs stadsnätbolag AB, org.nr 556602-0631

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun äga och förvalta stadsnät för bredbandstjänster samt därmed förenlig verksamhet.

#### Sundbyberg Avfall och Vatten AB, org.nr 556764-2334

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att vara huvudman för allmän Va-anläggning inom Sundbybergs kommun. Bolaget har även till föremål för sin verksamhet att i och åt Sundbybergs kommun bedriva sådan avfallshantering som omfattas av den kommunala renhållningsskyldigheten samt därmed förenlig verksamhet.

Sundbyberg Avfall och Vatten AB:s verksamhet omfattas av miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och avfallsförordningen. Sundbyberg Avfall och Vatten AB levererar de kommunala tjänsterna vatten och avlopp enligt vattentjänstlagen och insamling av avfall enligt miljöbalken i Sundbybergs stad. Sundbyberg Avfall och Vattens verksamhet medför vatten- och avloppspåverkan i Sundbybergs stad genom sin löpande verksamhet. Även viss påverkan genom utsläpp till luft samt buller vid användning av organisationens anläggningstillgångar.

#### Fastighets AB Förvaltaren (publ), org.nr 556050-2683

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, arbetsplatser och kollektiva anordningar.

### Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Sundbybergs kommun förvärva, sälja, äga, bygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med arbetsplatser, lokaler och kollektiva anordningar.

För ytterligare upplysningar om koncernens bolag hänvisas till Sundbybergs stadshus AB:s hemsida: [www.sundbybergsstadshusab.se](http://www.sundbybergsstadshusab.se)

## **Måluppfyllelse**

Enligt ägardirektivet ska Sundbybergs stadshus AB sträva efter att uppnå det bästa ekonomiska utfallet långsiktigt.

Med grund i staden som tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska vidare förutsättningar tillvaratas att utforma investeringar, teknikval, belåning och riskhantering på ett sätt som ger lägsta kostnad i intervallet från idag och 25 till 50 år framåt.

Mot bakgrund av lämnad årsredovisning för 2023 anser bolaget sig ha uppfyllt ovanstående mål. Koncernen har en stark finansiell ställning att möta framtida utmaningar.

## **Riskhantering**

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att ränteförändringar påverkar finansnettot negativt i ett stigande ränteläge samt risken att ha låst in en alltför hög ränta i ett sjunkande ränteläge. Variationer i marknadsräntan kan ha en betydande påverkan på koncernens resultat. För att hantera risken säkrar koncernen ränta i derivat för att få en optimal räntefälllostruktur med olika löptider.

Koncernen har vid bokslutsdatum 76 procent av lånevolymen räntesäkrade vilket innebär att endast 24 procent av lånevolymen påverkas av ändringar i marknadsräntan.

Vid en ögonblicklig ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2023, givet oförändrad skuldvolym, skulle räntekostnaden öka med 5,5 mnkr under den närmaste 12-månadersperioden. Om koncernen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden öka med 23 mnkr.

### Finansieringsrisk, likviditetsrisk och kassaflödesrisk

Koncernens finansieringsrisk och likviditetsrisk avser risken att nödvändiga krediter, dels nya krediter för ökad likviditet, dels refinansiering av lån som förfaller, inte kan anskaffas överhuvudtaget eller till en hög kostnad. För att reducera finansieringsrisken och likviditetsrisken arbetar koncernen med och följer kontinuerligt upp låneportföljens förfallostruktur och har en god spridning av låneförfall.

Finansieringsrisken och likviditetsrisken reduceras ytterligare genom att koncernen har en diversifierad finansieringsbas bestående av såväl banker som kreditinstitut samt ett aktivt agerande på kapitalmarknaden med bland annat ett etablerat företagscertifikatprogram. Koncernen har även en långsiktig finansieringsstrategi för att minimera refinansieringsrisken.

Koncernens och dess bolag är exponerade till kassaflödesrisk, främst på grund av framtida investeringar. För att reducera dessa tas alltid ändamålsenliga kalkyler fram innan investeringsbeslut fattas för att se och utvärdera kassaflödesriskerna. Moderbolaget har under år 2023 ett positivt kassaflöde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad och betalningsförmåga hos kund

Koncernens uthyrningsgrad styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastrukturen, produktionstakten för nya fastigheter, befolkningstillväxten och sysselsättningen.

Koncernens bostadslägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2023-12-31. Den ekonomiska uthyrningsraden för koncernens bostäder har det senaste decenniet legat på 95-99 procent för helåren och inget tyder på att detta kommer att förändras. I dag råder det en stor bostadsbrist, främst i Storstockholm, vilket gör att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt stor och att bostadsbristen kommer att finnas kvar inom överskådlig framtid.

Koncernen arbetar aktivt med att förbättra miljön runt fastigheterna och göra hela områden mer attraktiva för att locka hyresgäster. Koncernen ser även kontinuerligt över möjligheten att konvertera lokaler till bostäder.

Koncernen står inför risken att hyresgästerna inte kan fullfölja sina åtaganden. Koncernen minimerar denna risk genom god kundkännedom och genom att utföra sedvanlig kreditkontroll av nya hyresgäster. Koncernen har historiskt sett haft låga kundförluster och arbetar aktivt med såväl förebyggande aktiviteter som uppföljning för att hantera risken. Risken finns även att tvister skulle kunna få betydande finansiella effekter på koncernens verksamhet. Risken finns såväl i den löpande verksamheten som i koncernens projektportfölj. Därför arbetar koncernen med väl genomarbetade överenskommelser och avtal för att minska risken för tvister.

### **Flerårsöversikt (Mnkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intäkter	1 211	1 126	1 074	1 065	982
Rörelseresultat	130	60	87	213	276
Resultat efter skatt	67	32	54	165	219
Balansomslutning	7 356	7 045	6 815	6 590	6 515
Marknadsvärde fastigheter	14 514	15 204	16 555	14 972	13 954
Eget kapital	4 167	4 130	4 189	4 227	4 062
Soliditet (%) (synlig)	57	59	61	64	62
Soliditet (%) (justerad)	69,4	71,0	72,0	73,0	72,0
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intäkter	5	5	5	6	6
Rörelseresultat	-31	-28	-4	-10	-6
Resultat efter skatt	68	-17	4	2	1
Balansomslutning	934	881	888	976	973
Eget kapital	808	770	877	965	963
Soliditet (%) (synlig)	86	87	99	99	96

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## **Investeringar**

Koncernen fortsätter arbetet med att renovera fastighetsbeståndet. Samtidigt planerar koncernen för ett flertal nyproducerade hyresrätter. I samband med detta ökar riskerna inom investeringsområdet. För att hantera riskerna gör koncernen alltid en riskanalys inför ett investeringsbeslut. Den baseras på faktorer som intäkter, investerings-, drift- och underhållskostnader samt räntekostnader. Koncernen fastställer omfattningen och kvaliteten på programhandlingarna, vilka sedan ligger till grund för projektering, byggande och förvaltning. Koncernen använder ett strukturerat arbetssätt för att säkerställa uppföljning och styrning av projekten. Sundbybergs stad står inför en befolkningstillväxt vilket innebär stora investeringar i nya VA-ledningar och sopsugsanläggningar kommande år. Infrastruktur för vatten och avfall är en av de första byggstenarna i exploateringsprocessen och VA- och avfallsverksamheten står därför inför stora investeringar framöver.

## **Koncernens förväntade framtida utveckling**

Kommunens tillväxt ställer stora krav på bolagskoncernen vad gäller bostadsförsörjning, lokalförsörjning och utbyggnad av infrastruktur. Utvecklingen innebär också krav på utvecklade samarbetsformer med externa parter. Sammantaget kommer detta att leda till ökade krav på moderbolagets samordnande roll. Med stadens tillväxt och utveckling följer också behov av ett nära samarbete inom bolagskoncernen och mellan koncernen och staden. Koncernen står inför stora förändringar inom de kommande åren. Flera nya fastigheter ska byggas i ett flertal olika delområden samtidigt som betydande renoveringar av det befintliga beståndet ska genomföras. Koncernen ska också, genom dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren, medverka aktivt till en hållbar stadsutveckling i Sundbyberg genom att bland annat erbjuda ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer, storlekar och hyresnivåer.

När Mälarbanan förläggs i tunnel försvinner nuvarande barriäreffekt och Sundbybergs stadskärna kan utvecklas med mer allmän platsmark som länkar samman omgivande stadsbebyggelse och grönstruktur. Sundbybergs statliga medfinansiering motiveras av stadens sammanlänkande och möjliggörs delvis av de intäkter som tillkommande byggrätter inom ett antal fastigheter medför. Syftet är att sammanlänka staden för att därigenom fortsätta det långsiktiga arbetet med att utveckla en hållbar och attraktiv stadsmiljö och samtidigt bidra till bostadsförsörjningen, klimatanpassningen och omställningen till fossilfrihet; i Sundbyberg, Stockholm och Sverige.

Bygget av nya järnvägen mellan Duvbo-Huvudsta beräknas ta cirka åtta år. Bygget av Nya stadskärnan kommer delvis att ske parallellt med tunnelbyggandet men kommer huvudsakligen genomföras efter att tunneln är färdigställd.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Översyn av projekt Sundbybergs nya stadskärna

En granskning av projektet på uppdrag av stadens revisorer har genomförts, där den sammantagna bedömningen var att kommunstyrelsens och Sundbybergs stadshus AB:s styrning av projektet inte sker på ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt ändamålsenligt sätt. Stadsdirektören har som svar på revisorernas granskning tagit fram en handlingsplan som bland annat föreslog en omorganisation av stadsbyggnadsverksamheten så att samordning mellan Sundbybergs nya stadskärna och övriga delar inom stadsbyggnadsverksamheten underlättas och effektiviseras. Denna omorganisation trädde i kraft i september innevarande år.

### Trafikverkets nya förutsättningar

Trafikverket har efter kompletteringskrav på sin Järnvägsplan från planprövningen i Borlänge omvärderat sin tidigare strategi att jobba parallellt med tillståndsprocessen (Järnvägsplan och miljödom) respektive genomförandeprocessen (upphandling och produktion). Samtidigt har tidplanens risktider analyserats och bedömts otillräckliga varför bedömd genomförandetid utökats med fyra år. Därutöver har man bedömt att förberedande arbeten måste innefattas i Järnvägsplanen, varför tiden för tillståndsprocessen kraftigt ökat, från färdigställande 2024 till 2028. Sammantaget innebär detta en försening med nio till tretton år, från färdigställande 2032 till nuvarande tentativa besked 2041/45.

### Rivningen av Ängen 1

Rivningen av fastigheten Ängen 1 har färdigställts. Marköverlåtelsen från Trafikverket till Sundbybergs nya stadskärna sker i början av år 2024.

### Beslut om Systemhandling

Beslut om att godkänna teknisk förstudie och påbörja systemhandling har fattats och arbetet med systemhandling för projektet har startat.

### Beslut om Kostnadsfördelning

Avtal har tecknats mellan Sundbybergs stadshus AB och Sundbyberg stad angående kostnadsfördelning. Där redogörs för hur stor del av kostnaderna som ska belasta Sundbybergs stad respektive Sundbybergs stadshus AB.

### Beslut om projektdirektiv och projektplan

Sundbybergs stadshus AB:s styrelse fattade beslut om godkännande om projektdirektiv och projektplan som tydligare visar projektets verksamhetsområde, målgrupper, organisationsstruktur, uppdrag, internkontrollplan och budget.

### Barns utrymme i Sundbybergs offentliga rum

Under 2023 så bidrog Sundbybergs nya stadskärna med konstverket ”My light future” av konstnären Aleksandra Stratimirovic i form av dels en större ljusskylt ovan gångtunneln mellan Sundbybergs torg och Järnvägsplanen, dels ett antal ljuslådor med text i fönster hos butiker och verksamheter i centrum. Både skylten och ljuslådorna bestod av citat från barn, som lyfter deras perspektiv på tillvaron och ger dem utrymme i det offentliga rummet.

### Covid-19

Covid-19 har inte påverkat verksamhetens utförande i moderbolaget Sundbybergs stadshus AB i någon högre utsträckning.

Inom bolagskoncernen har samtliga bolag noga följt myndigheternas rekommendationer. Bolagen har via Sundbybergs stadshus AB rapporterat lägesbilder till Sundbybergs stad där så önskats. Samtliga verksamheter har rapporterat att basverksamheten har fungerat tillfredsställande utan väsentliga avvikelser.

### Transaktioner

Inga transaktioner avseende fastighetsförsäljningar eller fastighetsförvärv har genomförts under 2023.

### Hyresnivåer

För 2023 framförhandlade Fastighets AB Förvaltaren en hyreshöjning motsvarande 3,7% att jämföra med 1,7% år 2022.

### Personalförändringar

I mitten på oktober 2022 entledigades VD i Sundbybergs stadshus AB. En ny tillförordnad VD tillträdde till dess att den permanenta lösningen i form av att stadsdirektören i Sundbybergs stad tillträdde som VD i Sundbybergs Stadshus AB från och med januari 2023. Under år 2023 har två Vice VD förordnats i Sundbybergs stadshus AB.

Affärsområdet Sundbybergs nya stadskärnas organisation inom Sundbybergs stadshus AB har under året förstärkts med en bland annat en ny affärsområdeschef (tillika tillförordnad stadsbyggnadsdirektör i Sundbybergs stad).

### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	709 913 976
Årets vinst	68 124 709
	<b>778 038 685</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överföres

778 038 685

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4	1 189 822	1 101 441
Aktiverat arbete för egen räkning		21 424	24 493
Övriga rörelseintäkter		53	265
<b>Intäkter</b>		<b>1 211 299</b>	<b>1 126 199</b>
Råvaror och förnödenheter		-54 354	-49 402
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-640 227	-594 925
Personalkostnader	8	-216 260	-205 290
<b>Bruttoresultat</b>		<b>300 458</b>	<b>276 582</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-204 284	-202 271
Övriga rörelsekostnader	10	-6 585	-50 406
Resultat från fastighetsförsäljningar		40 663	36 447
<b>Rörelseresultat</b>		<b>130 252</b>	<b>60 352</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	117	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 509	645
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-49 432	-22 079
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-47 806</b>	<b>-21 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 446</b>	<b>38 920</b>
Bokslutsdispositioner	15	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82 446</b>	<b>38 920</b>
Skatt på årets resultat	16	-15 672	-7 359
<b>Årets vinst</b>		<b>66 774</b>	<b>31 561</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hysesrätter och liknande rättigheter	17	3 750	3 750
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten	18	1 621	2 995
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>5 371</b>	<b>6 745</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	19, 20, 21	4 997 130	4 868 084
Byggnader och mark Avfall och Vatten	22	524 547	453 678
Inventarier	23	21 916	21 130
Bredbands- och stadsnätsutrustning	24	54 943	55 863
Pågående arbeten	25	1 186 462	1 065 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 784 998</b>	<b>6 464 199</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	26, 27	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	80	80
Uppskjuten skattefordran		88 000	0
Andra långfristiga fordringar	29	0	88 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 080</b>	<b>88 080</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **6 878 449**    **6 559 024**

#### Omsättningstillgångar

Varulager		743	0
<b>Summa varulager</b>		<b>743</b>	<b>0</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		111 185	27 220
Fordran hos koncernföretag		1 212	974
Aktuella skattefordringar		12 864	19 339
Övriga kortfristiga fordringar	30	34 754	26 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	75 422	71 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 437</b>	<b>145 827</b>
<b><i>Kassa och Bank</i></b>	32		
Kassa och bank		71 184	17 269
Koncernkonto		170 554	322 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>241 738</b>	<b>340 082</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>477 918</b>	<b>485 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 356 367</b>	<b>7 044 933</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	33		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		30 000	30 000
Övrigt tillskjutet kapital		226 100	226 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>256 100</b>	<b>256 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Annat eget kapital		3 844 175	3 842 614
Årets resultat		66 774	31 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 910 949</b>	<b>3 874 175</b>
<b>Summa eget Kapital</b>		<b>4 167 049</b>	<b>4 130 275</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	34	200 233	188 291
<b>Summa avsättningar</b>		<b>200 233</b>	<b>188 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	36, 37	2 300 000	2 100 000
Förutbetalda anläggningsavgifter	38	300 011	263 515
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 600 011</b>	<b>2 363 515</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till koncernföretag		0	13 125
Leverantörsskulder		136 962	113 695
Övriga kortfristiga skulder		24 964	15 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	227 148	220 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>389 074</b>	<b>362 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 356 367</b>	<b>7 044 933</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 932 614</b>	<b>4 188 714</b>
Utdelning extra bolagsstämma			-90 000	-90 000
Årets resultat			31 561	31 561
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 874 175</b>	<b>4 130 275</b>
Utdelning extra bolagsstämma			-30 000	-30 000
Årets resultat			66 774	66 774
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>226 100</b>	<b>3 910 949</b>	<b>4 167 049</b>

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		130 252	60 352
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar		204 284	199 995
Förändringar i avsättningar		0	-3 000
Övrigt		9 955	55 167
Periodiserade anslutningsavgifter		-10 979	-9 015
Resultat från fastighetsförsäljningar		-40 663	-34 171
		<b>292 849</b>	<b>269 328</b>
Erhållen ränta		1 626	647
Erlagd ränta		-60 307	-29 672
Betald inkomstskatt		2 475	-6 244
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>236 643</b>	<b>234 059</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-83 965	18 306
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-12 863	4 965
Ökning/minskning leverantörsskulder		23 267	-32 140
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-674	-14 693
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>162 408</b>	<b>210 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av anläggningstillgångar		40 733	36 734
Årets anslutningsavgifter		52 793	32 953
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-524 548	-624 912
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 338
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-431 022</b>	<b>-556 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 000	300 000
Utbetald utdelning		-30 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>170 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-98 614</b>	<b>-136 066</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>340 082</b>	<b>476 148</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>241 468</b>	<b>340 082</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	4 550	4 116
Övriga rörelseintäkter		26	0
Aktiverat arbete för egen räkning		824	811
<b>Intäkter</b>		<b>5 400</b>	<b>4 927</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-26 041	-9 329
Personalkostnader	8	-6 501	-3 631
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-27 142</b>	<b>-8 033</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 602	-1 611
Övriga rörelsekostnader		0	-18 386
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30 744</b>	<b>-28 030</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	95 000	2 737
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	4 654	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-2 908	-1
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>96 746</b>	<b>3 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 002</b>	<b>-24 071</b>
Bokslutsdispositioner	15	1 550	7 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67 552</b>	<b>-17 071</b>
Skatt på årets resultat	16	573	-41
<b>Årets resultat</b>		<b>68 125</b>	<b>-17 112</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	19, 20, 21	21 363	24 965
Inventarier	23	0	0
Pågående arbeten	25	27 183	23 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 546</b>	<b>48 100</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	26, 27	484 125	484 125
Fordringar hos koncernföretag		275 000	250 000
Uppskjuten skattefordran	34	993	420
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>760 118</b>	<b>734 545</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**808 664                      782 645**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		12 058	50
Fordringar hos koncernföretag	2	18 739	43 143
Aktuella skattefordringar		0	71
Övriga kortfristiga fordringar	30	3 596	2 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	1 911	3 310
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 304</b>	<b>49 012</b>

##### *Kassa och bank*

Koncernkonto	32	89 320	49 433
--------------	----	--------	--------

#### **Summa omsättningstillgångar**

**125 624                      98 445**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**934 288                      881 090**



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	33		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 000	30 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		709 914	757 026
Årets resultat		68 125	-17 112
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>778 039</b>	<b>739 914</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>808 039</b>	<b>769 914</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		134	1 125
Leverantörsskulder		23 570	1 387
Aktuella skatteskulder		87	0
Övriga kortfristiga skulder		91	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	2 367	8 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 249</b>	<b>11 176</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>934 288</b>	<b>881 090</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>842 898</b>	<b>4 128</b>	<b>877 026</b>
Vinstdisposition		4 128	-4 128	0
Utdelning extra bolagsstämma		-90 000		-90 000
Årets resultat			-17 112	-17 112
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>757 026</b>	<b>-17 112</b>	<b>769 914</b>
Vinstdisposition		-17 112	17 112	0
Utdelning extra bolagsstämma		-30 000		-30 000
Årets resultat			68 125	68 125
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>709 914</b>	<b>68 125</b>	<b>808 039</b>

30.000 aktier a` kvotvärde 1.000 kr

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-30 744	-28 030
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
- Avskrivningar och nedskrivningar	3 602	18 517
- Förändringar i avsättningar	0	0
- Utrangering	0	1 481
	<b>-27 142</b>	<b>-8 032</b>
Erhållen ränta	4 654	1 222
Erlagd ränta	-2 908	-1
Betald inkomstskatt	158	77
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-25 238</b>	<b>-6 734</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-12 008	367
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	26 195	-1 922
Ökning/minskning av leverantörsskulder	22 183	-993
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder	-7 197	-6 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 935</b>	<b>-16 058</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4 048	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-13 221
Ökning/minskning av övr. finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 048</b>	<b>-13 221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	100 000
Erhållen utdelning	95 000	2 737
Utbetald utdelning	-30 000	-90 000
Förändring av lf fordran hos koncernföretag	-25 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 000</b>	<b>-37 263</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>39 887</b>	<b>-66 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>49 433</b>	<b>115 975</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>89 320</b>	<b>49 433</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

#### Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Koncernuppgifter

Sundbybergs stadshus AB med säte i Sundbyberg är ett helägt bolag av Sundbybergs stad, org.nr 212000-0175, med säte i Sundbyberg. Sundbyberg stadshus AB ägs i sin helhet av Sundbybergs stad och upprättar koncernredovisning, där bolagets upprättade koncernredovisning ingår. I koncernen ingår dotterbolagen Fastighets AB Förvaltaren, org.nr 556050-2683, Lokalfastigheter i Sundbyberg AB, org.nr 556628-6729, Sundbybergs Avfall och Vatten AB, org.nr 556764-2334, Sundbyberg stadsnätbolag AB, org.nr 556602-0631 och Sundbybergs Bredband AB, org.nr 556599-3374 som samtliga är helägda. I koncernen ingår också dotterbolag till Fastighets AB Förvaltaren och Lokalfastigheter i Sundbyberg AB som samtliga är helägda.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden.

#### Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Samtliga förvärv av bolag är redovisade enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagets egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen är uppdelade i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitaldelen är förd till annat eget kapital. Skattedelen är redovisad som avsättning under rubriken Avsättningar. Interna mellanhavanden och internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Förvärv som gjorts före övergången till BRNAR 2012:1 (K3) har inte räknats om.

## **Intäkter**

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och övriga koncernbolag samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas:

### Hyresintäkter

Hyresintäkter på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

### Vatten- och avfallstjänster

Prissättning vid försäljning av vatten- och avfallstjänster regleras bland annat av Lagen om allmänna vattentjänster och Avfallsordningen och sker enligt självkostnadsprincipen. Uttag av taxor som överstiger årets kostnader redovisas som skuld till respektive kollektiv. Uttag av taxor som understiger årets kostnader redovisas som negativt resultat. Finns ett tidigare överuttag bokförs det negativa resultatet mot den kortfristiga skulden till respektive kollektiv.

För att finansiera investering av sopsug har samtliga fastighetsägare erlagt en anslutningsavgift. Anslutningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och intäktsförs årligen till ett belopp som motsvarar årets avskrivningar och räntekostnader i enlighet med självkostnadsprincipen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

Utifrån de utbyggnadsplaner som finns bedöms de planerade anslutningsavgifterna täcka de årliga avskrivningarna och räntekostnaderna för anläggningen. Jämfört med ursprunglig plan för byggnation och anslutning är det dock en viss tidsförskjutning då byggnation i exploateringsområdet är fördröjd. I ett scenario där inte fortsatt byggnation genomförs enligt plan kommer bruksavgifterna för sopsug att behöva höjas.

För att finansiera investering av VA-anläggningar har samtliga fastighetsägare erlagt en anläggningsavgift. Anläggningsavgifterna ska täcka avskrivningar på nyinvesteringar i ledningsnät, del av huvudanläggningen, administration, räntekostnader för nyanläggning i ledningsnät och huvudanläggning. Anläggningsavgifterna redovisas som förutbetalda intäkter och periodiseras med 10% år 1 för direkta kostnader i samband med anslutning samt administration i samband med anslutning och 1/50 av resterande 90% av anläggningsavgiften. Totalt intäktsförs 11,8% år 1. År 2-50 intäktsförs 2% per år av den del av anslutningsavgiften (90%) som ej avsåg att täcka direkta kostnader och administrationskostnader i samband med anslutningen. Som kortfristig del redovisas de avgifter som förväntas resultatföras under nästkommande räkenskapsår.

### Bredband- och stadsnätsavgifter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna består i huvudsak av kapacitetförbindelser samt drift- och serviceåtaganden.

### Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

### Utdelning

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

## Skatter

Årets skattekostnad utgörs av aktuell skatt och förändring i uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

## Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av nedlagda kostnader för utveckling av system och nätdokumentationssystem. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Immateriella tillgångar består även av parkeringsplatser med obegränsad nyttjandetid. Ingen årlig avskrivning görs. Årligen görs en prövning av samtliga tillgångars värde. Vid bestående värdenedgång som understiger det bokförda värdet görs en nedskrivning.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Nedlagda utgifter för utveckling av nätdokumentationssystem	5 år
Nedlagda utgifter för utveckling av system	5 år

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Resultat från fastighetsförsäljningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	.
Stomme inkl. grund	100 år
Underverk	100 år
Stomkomplettering	50 år
Sopsug byggnad	50 år
Sopsug markanläggning	50 år
Ledningar vatten och avlopp	50 år
Lägenhet	35 år
Yttre ytskikt	20-40 år
Inre ytskikt	30 år
Sopsug maskiner	30 år
Markanläggning	20 år
Installationer	20-50 år
Underverk mekanisk utrustning/installationer	15 år
Pumpstationer mekanisk utrustning/installationer	15 år
Vitvaror	7 år
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Inventarier	5 år
Fordon	5 år

I moderbolaget aktiveras inga låneutgifter. I koncernen aktiveras fr.o.m. 2014 låneutgifter på pågående projekt med en byggnadstid som löper under längre tid än ett år och med ett belopp om 10 mnkr eller mer.

### **Fastighetsvärdering**

Sundbybergs Stadshus AB marknadsvärderar sitt och dess dotterbolags fastighetsbestånd per varje årsskifte. Värderingen sker på fastighetsnivå. Marknadsvärderingen är utförd av Svefa, med värdetidpunkt 2023-12-31. Marken i Ursvik (Sundbyberg 2:79) är värderad som värde per kvadratmeter (BTA) med hänsyn tagen till bedömd kvarvarande tid till det att detaljplanen är antagen. Tillsammans med Förvaltarens antagande om bedömda framtida byggbara ytor i Ursvik och centrala Sundbyberg, utgör detta marknadsvärdet för marken. Värdebedömning grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Sundbybergs Stadshus AB och dess dotterbolag i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår, investeringar samt tidplaner för investeringar och detaljplaner. Drift- och underhållskostnader bedöms av Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Fem fastigheter har okulärbesiktigats av värderaren:

- Batteriet 3 Fastigheten har genomgått stambyte 2023.
- Orienteraren 9 Nya lägenheter med inflytt 2024.
- Fasanen 3 Fönster är utbytta 2023.
- Skvadronen 6 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.
- Skvadronen 7 Fastigheten har genomgått stambyte 2015-2018.

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner. Ett intervall från 2,3 till 8,0 procent har använts i kalkylen.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen. Ett intervall från 4,3 till 10,0 procent har använts i kalkylen.
- Inflationen har antagits till 2 procent för samtliga år i kalkylen.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån faktiska vakanser tillsammans med marknadsmässig vakansgrad för området.
- Drift- och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

#### Värderingsmetod

Marknadsvärderingen är utförd genom en kassaflödesvärdering där framtida bedömda kassaflöden diskonterats till 2023-12-31. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga objekt har värderades i Svefas kalkylmodell. Värderingar av projektfastigheter och byggrätter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Hela fastighetsbeståndet i Fastighets AB Förvaltaren och övriga koncernföretag har marknadsvärderats.

#### **Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**

De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov genom att en beräkning görs av tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.



### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där bolagen i koncernen är leasagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Koncernens bolag har leasingavtal gällande kontorsmaskiner, datorer, miljöbilar och kallvattenmätare. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernbolagen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder

Kortfristiga låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Finansiella instrument

Koncernens bolag använder finansiella instrument, inom ramen för bolagets Finanspolicy, för att hantera ränterisk. Bolagets finansiella instrument består av räntederivat.

Koncernen säkringsredovisar räntederivat. Marknadsvärdet och dess förändringar för de räntederivat som säkerhetsredovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 kommer inte att påverka resultat eller balansräkningen.

Vid förändringar av marknadsräntor uppkommer ett teoretiskt under- eller övervärde på derivatet. Marknadsvärderingen görs utifrån kontraktets avtalsmässiga villkor samt marknadsdata per värderingsdatumet. Utifrån denna information beräknas verkligt värde av framtida kassaflöde från derivatet diskonterat med aktuella marknadsräntor. Källa för marknadsvärde på räntederivat är genomgående Bloombergs. Marknadsvärden inhämtas per balansdagen. Marknadsvärde för balansdagen redovisas under not: Marknadsvärde på derivat.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning  
Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

### **Avsättningar**

Koncernens bolag redovisar avsättningar när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Bokslutsdispositioner**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till Pensionsvalet och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Koncernen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring redovisas till värdet på kapitalförsäkringen. Om kapitalförsäkringens verkliga värde är högre än anskaffningsvärdet, redovisas det överskjutande beloppet som en ansvarsförbindelse inom linjen.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något bolag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Uppskattningar och bedömningar**

#### Uppskjuten skattefordran

Som framgår av avsnittet Skatter redovisas uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Baserat på bolagets prognoser om framtiden görs bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att kunna nyttjas.

#### Pågående projekt

Redovisning av pågående projekt baseras på faktiska utgifter. I samband med att ett projekt startas görs en första bedömning om projektet kommer att öka fastighetens anskaffningsvärde eller inte. I samband med att pågående projekt stängs görs en slutlig bedömning vilka utgifter som ska aktiveras respektive kostnadsföras.

Projektet Nya Stadskärnan är ett pågående projekt som syftar till att ge förutsättningar för den omfattande stadsförnyelse som möjliggörs när järnvägen genom centrala Sundbyberg förläggs i tunnel. Sundbybergs stadshus AB gör investeringar i detta projekt kopplat till de fastigheter som berörs och som ägs av bolaget. Utgifter kopplade till projektet som berör fastigheterna och bedöms öka fastigheternas värde bokförs som ökat värde på fastigheterna i balansräkningen. I samband med årsbokslut görs en bedömning om bokfört värde på respektive fastighet överstiger marknadsvärde. Om så är fallet görs en nedskrivning.

#### Värdering anläggningstillgångar

Koncernen upprättar långsiktiga scenarion för att bedöma huruvida verkligt värde av anläggningstillgångar understiger det bokförda värdet, varpå ett nedskrivningsbehov skulle föreligga. Bedömningen av verkligt värde grundar sig på ledningens bedömning av förväntade framtida kassaflöden, vilka nettonuvärdesberäknas och därmed återspeglar en avkastning med hänsyn tagen till risker som förknippas med tillgången. Ledningens uppskattning av de framtida intäkterna och kostnaderna som ger upphov till de förväntade kassaflödena påverkas av den framtida utvecklingen och kan därmed skilja från verkligt utfall.

Nedskrivningar återförs då marknadsvärdet överstiger bokförda värden samt när en bedömning görs om att marknadsvärdet kommer att vara bestående.

Bedömning av anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod är baserad på tidigare erfarenheter och framgår av avsnittet Materiella anläggningstillgångar. Vid fastställande av nyttjandeperiod för anläggningstillgångar beaktas den historiska utvecklingen samtidigt som antaganden görs om framtida teknisk utveckling. Avskrivningarna baseras på anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod med avdrag för eventuellt beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut. Om teknologin utvecklas snabbare än förväntat eller konkurrens, reglering eller andra marknadsförutsättningar utvecklas på annat sätt än förväntat, kan företagets framtida bedömning om nyttjandeperioder och restvärden påverkas till följd av det.

Uppskattningar och bedömningar kopplade till värdering av fastigheter återfinns under avsnittet Fastighetsvärdering.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning på finansiella instrument. Uppskattningar och bedömningar kopplade till detta framgår av avsnittet Finansiella instrument.

#### **Ekonomiska arrangemang**

Inga ekonomiska arrangemang förekommer som inte redovisas i balansräkningen.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (synlig): Eget kapital inklusive 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet (justerad): Eget kapital plus övervärden i fastigheter med avdrag för uppskjuten skatt om 20,6 procent i förhållande till balansomslutningen inklusive övervärden i fastigheter.

## Not 2 Transaktioner med närstående

### Moderbolaget

Transaktioner med närstående som genomförts på andra marknadsmässiga villkor.  
Inga transaktioner har skett på andra marknadsmässiga villkor, förutom de fastighetsöverlåtelser som avtalats till bokföringsmässiga värden inom bolagskoncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Nedan anges delen av årets inköp och försäljning med koncernföretag avseende moderbolaget:

	2023	2022
<b>Inköp</b>		
Inom koncernen	1 657	2 113
	<b>1 657</b>	<b>2 113</b>
<b>Försäljning</b>		
Inom koncernen	541	557
	<b>541</b>	<b>557</b>

## Not 3 Koncerninterna intäkter

### Moderbolaget

I moderbolaget ingår koncernintern försäljning exkl kostnadsförd moms med 541 tkr (557 tkr).

## Not 4 Nettoomsättningen fördelning

### Koncernen

	2023	2022
<b>Hysesintäkter och övriga intäkter</b>		
Bostäder	646 775	604 800
Lokaler	248 746	236 457
Garage- och p-platser	33 100	34 223
Övrigt	7 331	6 559
Avfallsintäkter	56 090	49 610
VA-intäkter	87 774	77 631
Bredband- och stadsnätintäkter	34 911	37 021
Övriga intäkter	75 148	55 405
<b>Summa</b>	<b>1 189 875</b>	<b>1 101 706</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Hysesintäkter och övriga intäkter</b>		
Lokaler	-16	1 461
Garage- och p-platser	0	67
Hyra övrigt	48	44
Övriga intäkter	4 544	2 544
<b>Summa</b>	<b>4 576</b>	<b>4 116</b>

### Not 5 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-1 883	-1 643
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	-26	0
Övriga tjänster	-232	-466
	<b>-2 141</b>	<b>-2 109</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-149	-70
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-466
Övriga tjänster	-224	0
	<b>-373</b>	<b>-536</b>

## Not 6 Operationella leasingavtal

### Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
<b>Kontorsmaskiner</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	-1 085	-1 038
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-544	-1 463
Förfaller till betalning senare än fem år	0	-33
<b>Summa</b>	<b>-1 629</b>	<b>-2 534</b>
<b>Bilar</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	-2 839	-2 064
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-843	-1 747
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>-3 682</b>	<b>-3 811</b>
<b>Lokaler och garage</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	0	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inhyrda objekt:</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	-204 938	-198 759
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-624 688	-596 343
Förfaller till betalning senare än fem år	-777 533	-831 259
<b>Summa</b>	<b>-1 607 159</b>	<b>-1 626 361</b>
<b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Kontorsmaskiner	-1 098	-1 152
Bilar	-2 597	-2 284
Lokaler och garage	-993	-991
Inhyrda objekt	-189 440	-177 899
<b>Summa</b>	<b>-194 128</b>	<b>-182 326</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	2023	2022
<b>Lokaler och garage</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	-229	-216
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-459	0
Förfaller till betalning senare än fem år		0
<b>Summa</b>	<b>-688</b>	<b>-216</b>
<b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Lokaler och garage	-216	-543
<b>Summa</b>	<b>-216</b>	<b>-543</b>

## Not 7 Övriga externa kostnader

### Koncernen

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader fastighet	-495 450	-448 010
Avfallskostnader	-47 354	-44 185
VA-kostnader	-26 399	-23 707
Bredband- och stadsnätskostnader	-13 847	-15 644
Övriga kostnader	-57 177	-63 379
<b>Summa</b>	<b>-640 227</b>	<b>-594 925</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader fastighet	-1 989	-1 667
Övriga kostnader	-24 052	-7 662
<b>Summa</b>	<b>-26 041</b>	<b>-9 329</b>

Underhåll som är planerat i tid, art och omfattning aktiveras. Detta omfattar åtgärder som återkommer med regelbundna intervall och som föränleds av normal förslitning. Åtgärderna skall vara värdehöjande eller värdeåterställande och aktiveras på en komponent i balansräkningen med en årlig avskrivning.

## Not 8 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	109	105
Män	140	140
<b>Totalt</b>	<b>249</b>	<b>245</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-193	-181
Övriga anställda	-138 474	-129 627
	<b>-138 667</b>	<b>-129 808</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-26 470	-19 855
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-49 090	-44 614
	<b>-75 560</b>	<b>-64 469</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-214 227</b>	<b>-194 277</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Moderbolaget

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	2
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-193	-181
Övriga anställda	-3 667	-2 125
	<b>-3 860</b>	<b>-2 306</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 053	-403
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 458	-808
	<b>-2 511</b>	<b>-1 211</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-6 371</b>	<b>-3 517</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Antal kvinnor i styrelsen	1	1
Antal män i styrelsen	7	7
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Moderbolaget

Koncernens redovisade kostnader för ersättning till styrelse och verkställande direktör och antalet styrelseledamöter och verkställande direktör avser endast styrelse och verkställande direktör i moderbolaget.

Vd och vice vd är anställda av Sundbyberg stad som fakturerar för delar av dessa tjänster.

Inget avtal om avgångsvederlag finns.



## Not 9 Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar

### Koncernen

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-165 987	-165 671
Markanläggningar	-14 183	-13 184
Byggnader och mark Avfall och Vatten	-10 908	-9 527
Inventarier	-3 767	-2 293
Bredbands- och stadsnätsutrustning	-8 065	-7 665
Immateriella anläggningstillgångar	-1 374	-1 368
Utrangering/nedskrivning	0	-2 563
<b>Summa</b>	<b>-204 284</b>	<b>-202 271</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-3 179	-81
Markanläggningar	-423	-49
Utrangeringar/nedskrivningar	0	-1 481
<b>Summa</b>	<b>-3 602</b>	<b>-1 611</b>

## Not 10 Övriga rörelsekostnader

### Koncernen

	2023	2022
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Kostnadsförda projekt	-6 585	-53 386
Reglerade tvister	0	3 000
Övriga rörelsekostnader	0	-20
<b>-6 585</b>		<b>-50 406</b>

### Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2023	2022
Utdelningar från dotterbolag	95 000	2 737
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>2 737</b>

### Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

#### Koncernen

	2023	2022
Utdelningar	4	2
Rearesultat från anläggningstillgångar	113	0
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>2</b>

### Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter	1 509	645
<b>Summa</b>	<b>1 509</b>	<b>645</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	4 654	1 222
<b>Summa</b>	<b>4 654</b>	<b>1 222</b>

### Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader	-53 203	-22 537
Övriga finansiella kostnader	-1 800	-2 793
Kostnad för kommunal borgen	-5 304	-4 342
Ränta pågående byggnation	10 875	7 593
<b>Summa</b>	<b>-49 432</b>	<b>-22 079</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	2 908	-1
<b>Summa</b>	<b>2 908</b>	<b>-1</b>

### Not 15 Bokslutsdispositioner

#### Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	1 550	7 000
<b>Summa</b>	<b>1 550</b>	<b>7 000</b>

### Not 16 Skatt på årets resultat

#### Koncernen

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt för året	-4 007	-566
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	277	0
Uppskjuten skatt	-11 942	-6 793
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-15 672</b>	<b>-7 359</b>

#### Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		82 446		38 920
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-16 984	20,60	-8 018
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		7 666		6 395
Skattemässig effekt fastighetsfsg/utrangering		-313		-125
Ökning/Minskning skattemässigt underskott		-5 821		-5 611
Justering av skatter hänförliga till tidigare år		277		
Återläggning av ränta		-497		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>19,01</b>	<b>-15 672</b>	<b>18,91</b>	<b>-7 359</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	573	-41
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>573</b>	<b>-41</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		67 552		-17 071
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-13 916	20,60	3 517
Övriga ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter		44		-49
Utdelning från dotterbolag		19 570		564
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-5 264		-4 073
Återläggning av ränta		139		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,85</b>	<b>573</b>	<b>-0,24</b>	<b>-41</b>

### Not 17 Hyresrätter och liknande rättigheter

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Parkeringsrättigheter i garage</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 750	3 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 750</b>	<b>3 750</b>

### Not 18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknade arbeten

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 872	5 534
Inköp	0	1 338
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 872</b>	<b>6 872</b>
Ingående avskrivningar	-3 877	-2 509
Årets avskrivning	-1 374	-1 368
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 251</b>	<b>-3 877</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 621</b>	<b>2 995</b>

## Not 19 Förvaltningsfastigheter Byggnader

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 246 894	6 156 984
Investeringar	23 255	18 861
Aktiveringar	280 300	73 866
Utrangering/rivning	0	-2 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 550 449</b>	<b>6 246 894</b>
Ingående avskrivningar	-2 373 067	-2 207 650
Försäljningar	0	42
Utrangeringar	0	212
Årets avskrivningar enligt plan	-165 987	-165 671
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 539 054</b>	<b>-2 373 067</b>
Ingående nedskrivningar	-20 286	-20 286
	<b>-20 286</b>	<b>-20 286</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 991 109</b>	<b>3 853 541</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 611	8 151
Utrangeringar	0	-1 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 611</b>	<b>6 611</b>
Ingående avskrivningar	-253	-231
Årets avskrivningar enligt plan	-3 179	-82
Utrangeringar	0	59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 432</b>	<b>-253</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 179</b>	<b>6 358</b>

## Not 20 Förvaltningsfastigheter Mark och Markanläggningar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	815 339	815 339
Inköp	326	0
Försäljningar	-148	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>815 517</b>	<b>815 339</b>
<b>Utgående redovisade värden mark</b>	<b>815 517</b>	<b>815 339</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	285 427	248 650
Investeringar	4 753	7 602
Aktiveringar	730	29 175
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>290 910</b>	<b>285 427</b>
Ingående avskrivningar	-86 223	-73 039
Årets avskrivningar enligt plan	-14 183	-13 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 406</b>	<b>-86 223</b>
<b>Utgående redovisat värde på markanläggningar</b>	<b>190 504</b>	<b>199 204</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 239	10 239
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 239</b>	<b>10 239</b>
<b>Utgående redovisade värden mark</b>	<b>10 239</b>	<b>10 239</b>
<b>Markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 470	984
Investeringar	0	7 486
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 470</b>	<b>8 470</b>
Ingående avskrivningar	-103	-53
Årets avskrivningar enligt plan	-423	-49
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526</b>	<b>-103</b>
<b>Utgående redovisat värde på markanläggningar</b>	<b>7 944</b>	<b>8 368</b>

## Not 21 Förvaltningsfastigheter, värde på byggnader, mark och markanläggningar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	3 991 109	3 853 541
Utgående redovisade värden på mark	815 517	815 339
Utgående redovisat värde på markanläggningar	190 504	199 204
<b>Utgående redovisat värde på byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>4 997 130</b>	<b>4 868 084</b>
Marknadsvärde på fastigheter	14 513 781	15 204 006
<b>Summa</b>	<b>14 513 781</b>	<b>15 204 006</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående redovisat värde på byggnader enligt plan	3 179	6 358
Utgående redovisat värde på mark	10 240	10 239
Utgående redovisat värde på markanläggning	7 944	8 368
<b>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</b>	<b>21 363</b>	<b>24 965</b>
Marknadsvärde på fastigheter*	*	48 000
<b>Summa</b>		<b>48 000</b>

\*Ingen marknadsvärdering gjord per 31 december 2023.

## Not 22 Byggnader och mark Avfall och Vatten

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 179	427 252
Investeringar	12 454	4 513
Omfördelning av pågående projekt	69 323	63 414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>576 956</b>	<b>495 179</b>
Ingående avskrivningar	-41 501	-31 974
Årets avskrivningar enligt plan	-10 908	-9 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 409</b>	<b>-41 501</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>524 547</b>	<b>453 678</b>

## Not 23 Inventarier

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 060	67 108
Inköp	4 623	15 042
Försäljningar/utrangeringar	-1 222	-3 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 461</b>	<b>79 060</b>
Ingående avskrivningar	-57 930	-58 663
Försäljningar/utrangeringar	1 152	3 026
Årets avskrivningar	-3 767	-2 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 545</b>	<b>-57 930</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>21 916</b>	<b>21 130</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322	322
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>322</b>	<b>322</b>
Ingående avskrivningar	-322	-322
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-322</b>	<b>-322</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 24 Bredbands- och stadsnätstrustning

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 789	146 209
Inköp	6 836	12 580
Omklassificering	-511	
Aktivering	820	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 934</b>	<b>158 789</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-102 926	-95 261
Årets avskrivningar enligt plan	-8 065	-7 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-110 991</b>	<b>-102 926</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>54 943</b>	<b>55 863</b>



## Not 25 Pågående arbeten

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 056 747	698 882
Investeringar	476 224	568 216
Aktiveringar	-351 177	-166 456
Kostnadsfört	-9 955	-55 452
Aktiverad ränta	10 875	7 593
Omklassificeringar	809	3 964
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>1 183 523</b>	<b>1 056 747</b>
Övriga pågående arbeten	2 939	8 697
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 186 462</b>	<b>1 065 444</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	23 135	28 300
Investeringar	4 048	13 221
Kostnadsfört	0	-18 386
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>27 183</b>	<b>23 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 183</b>	<b>23 135</b>

## Not 26 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 125	484 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>484 125</b>	<b>484 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>484 125</b>	<b>484 125</b>

## Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag

### Koncernen

Namn	Kapital- andel %
Fastighets AB Förvaltaren	100
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100
Sundbybergs Bredband AB	100
Sundbybergs stadsnätbolag AB	100

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Förvaltaren	556050-2683	Sundbyberg	3 539 890	48 782
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	556628-6729	Sundbyberg	111 547	72 777
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	556764-2334	Sundbyberg	3 600	-2 570
Sundbybergs Bredband AB	556599-3374	Sundbyberg	19 590	134
Sundbybergs stadsnätbolag AB	556602-0631	Sundbyberg	23 978	1 471

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12- 31	Bokfört värde 22-12-31
Fastighets AB Förvaltaren	100	100	500 000	253 954	253 954
Lokalfastigheter i Sundbyberg AB	100	100	30 000	209 730	209 730
Sundbyberg Avfall och Vatten AB	100	100	1 000	8 100	8 100
Sundbybergs Bredband AB	100	100	5 000	5 062	5 062
Sundbybergs stadsnätbolag AB	100	100	5 000	7 279	7 279
				<b>484 125</b>	<b>484 125</b>

## Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80	80
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226 säte Stockholm 8 andelar (8 andelar).

## Not 29 Andra långfristiga fordringar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	88 000	88 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 000</b>	<b>88 000</b>

## Not 30 Övriga kortfristiga fordringar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	14 141	16 053
Övriga kortfristiga fordringar	20 613	10 903
<b>Summa</b>	<b>34 754</b>	<b>26 956</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	2 352	471
Övriga kortfristiga fordringar	1 244	1 967
<b>Summa</b>	<b>3 596</b>	<b>2 438</b>

## Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	9 445	9 911
Förutbetalda hyror	53 103	48 566
Förutbetalda försäkringspremier	2 748	0
Övriga poster	10 126	12 861
<b>Summa</b>	<b>75 422</b>	<b>71 338</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	19
Förutbetalda hyror	103	97
Förutbetalda försäkringspremier	88	53
Övriga poster	1 720	3 141
<b>Summa</b>	<b>1 911</b>	<b>3 310</b>

## Not 32 Kassa och bank/Likvida medel

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Koncernkonto	170 554	322 813
Övriga konton	71 184	17 269
	<b>241 738</b>	<b>340 082</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Koncernkonto	89 320	49 433
	<b>89 320</b>	<b>49 433</b>

Moderbolaget har en checkräkningskredit på 45 000 (15 000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat.  
Koncernen har en checkräkningskredit på 250 000 (250 000) tkr varav 0 (0) tkr är utnyttjat.  
Koncernkontot är en del i Sundbyberg stads koncernkonto.

### Not 33 Utdelning per aktie

#### Koncernen Moderbolaget

På årsstämman 2024-03-27 kommer ingen utdelning avseende år 2023 att föreslås. Under 2023 gjordes en extra utdelning på 30 000 tkr och 2022 delades 90 000 tkr ut. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

### Not 34 Uppskjuten skatt

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-180 755	-195 597
Avseende övriga temporära skillnader	312	428
Avseende temporär skillnad pågående byggnation	-20 307	-1 953
Skattemässigt underskott	0	8 831
Avseende ränteavdragsutrymme	517	0
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-200 233</b>	<b>-188 291</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	993	420
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>993</b>	<b>420</b>

### Not 35 Övriga avsättningar

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 36 Marknadsvärde på derivat

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde på säkringsredovisade räntederivat	41 580	110 351
	<b>41 580</b>	<b>110 351</b>

Marknadsvärdet på räntederivat är positivt både 2022 och 2023. Det nominella beloppet på derivaten uppgår till 1 650 000 tkr (1 480 000 tkr).

### Not 37 Räntebärande skulder

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfallostruktur</b>		
< 1 år*	900 000	800 000
1-5 år	1 400 000	1 300 000
<b>Summa</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Utnyttjade finansieringskällor</b>		
Lån bank/kreditinstitut	1 600 000	1 300 000
Företagscertifikatsprogram	700 000	600 000
Obligation	0	200 000
<b>Summa</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Finansieringskällor ej utnyttjade (ram)</b>		
Kreditlöften	1 000 000	1 000 000
Företagscertifikatsprogram	800 000	900 000
Checkräkningskredit	250 000	223 483

\* Varav 700 000 tkr (600 000 tkr) avser certifikatsprogram. Till den emitterade volymen certifikat har bolaget tecknat backup facilitetsavtal uppgående till 1 000 000 tkr (1 000 000 tkr). Den del av de långfristiga skulderna som förfaller inom ett år kommer löpande att förnyas baserat på det säkerställda långa backup facilitetsavtalet. Övriga skulder med förfall inom ett år uppgår till 200 000 tkr och utgörs av en skuld till kreditinstitut som förfaller i oktober 2024 och avses refinieras vid förfall (200 000 tkr och utgörs av en obligation som förfaller i mars 2023 och avses refinieras vid förfall). Lån och certifikat som förfaller inom ett år, ryms inom den avtalade bekräftade kreditlöften, dess skulder klassificeras därför i sin helhet som långfristiga.

## Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfallostruktur</b>		
< 1 år	0	0
1-5 år	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utnyttjade finansieringskällor</b>		
Lån bank/kreditinstitut	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Finansieringskällor ej utnyttjande (ram)</b>		
Checkräkningskredit	45 000	20 000
	<b>45 000</b>	<b>20 000</b>

## Not 38 Förutbetalda anläggningsavgifter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avfallskollektivet</b>		
Förutbetalad anläggningsavgift till Avfallskollektivet	63 093	57 020
<b>Förutbetalad anläggningsavgift till Avfallskollektivet</b>	<b>63 093</b>	<b>57 020</b>
<b>VA-Kollektivet</b>		
Förutbetalad anläggningsavgift till VA-kollektivet	260 619	228 495
<b>Förutbetalad anläggningsavgift till VA-kollektivet</b>	<b>260 619</b>	<b>228 495</b>
<b>Totalt förutbetalad anläggningsavgift till VA-avfallskollektivet</b>	<b>323 713</b>	<b>285 515</b>

## Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	131 945	128 802
Förskottsbetalda intäkter	7 838	7 329
Upplupna semesterlöner	9 662	10 163
Upplupna sociala avgifter	6 591	6 694
Upplupna personalkostnader	3 805	3 439
Upplupna räntekostnader	11 868	6 726
Övriga poster	55 439	57 149
<b>Summa</b>	<b>227 148</b>	<b>220 302</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	158	178
Upplupna sociala avgifter	150	140
Övriga poster	2 059	8 093
<b>Summa</b>	<b>2 367</b>	<b>8 411</b>

## Not 40 Ställda säkerheter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut, Fastighetsinteckningar	517 968	517 968
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>517 968</b>	<b>517 968</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>517 968</b>	<b>517 968</b>

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i bolagskoncernens lokaler i Terränglöparen 11, Hallonbergen centrum har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Hallonbergen 3 AB (ingår i Fastighets AB Balderkoncernen). Den årliga hyran uppgår till 9.144.927 kr (7.816.040 kr).

Som säkerhet för fullgörande av Lokalfastigheter i Sundbyberg AB:s förpliktelser som lokalhyresgäst i fastigheten Älvkvarnen 1 (Sundbyberg 2:84) har Sundbybergs stadshus AB lämnat en moderbolagsborgen till fastighetsägaren Sundbyberg Älvkvarnen 1 AB (Ursvik Sundbyberg 2:84 AB). Den årliga hyran uppgår till 14.552.982 kr (13.128.150 kr).

## Not 41 Eventualförpliktelser

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsbelopp, Fastigo	1 821	2 028
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>1 821</b>	<b>2 028</b>

## Not 42 Eventualtillgångar

### Koncernen

Tilläggsköpeskillingar avseende tidigare genomförda fastighetsförsäljningar förväntas inkomma i dotterbolag till Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Tilläggsköpeskillingarna är dock osäkra gällande när de förväntas utfalla och till vilka belopp. Tidpunkterna är beroende av antagande av nya detaljplaner och beloppen påverkas av antalet byggrätter i respektive detaljplan och byggrätternas marknadsvärden.



## **Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

### **Koncernen Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Sundbyberg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter Schilling  
Ordförande

Stefan Bergström  
Förste vice ordf

Axel Conradi  
Andre vice ordförande

Nils-Ove Bohlin

Paulos Abraha Desta

Martin Solberg

Moises Ubeira

Frida Nilsson  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor