



ATLASMUREN

2022

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Vår värdegrund	7
Våra fastigheter	9
Vår organisation	17
Vår styrelse	20
Förvaltningsberättelse	21
Koncernens rapport över totalresultat	28
Koncernens rapport över finansiell ställning	29
Koncernens förändring av eget kapital	31
Koncernens kassaflödesanalys	32

Nyckeltal

Sammanfattning koncernen, kSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	112 104	86 774	76 508	73 992	66 881
Rörelseresultat	38 940	47 343	37 412	32 225	-6 808
Res. efter finansiella poster	19 737	155 620	72 259	103 174	79 521
Balansomslutning	1 985 727	1 972 507	1 346 923	1 292 432	1 217 467
Justerat eget kapital	902 271	880 427	754 570	704 523	625 082
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	12,7	6,3	9,3	9,8
Avkastning på eget kapital, %	1,8	17,5	8,7	13,9	11,9
Soliditet, %	45,4	44,6	56,0	54,5	51,3
Belåningsgrad, %	44,5	45,7	31,0	35,0	37,0
Resultat efter skatt	14 934	138 660	62 867	92 714	66 569
Yta m ² LOA	57 750	57 763	45 068	45 068	45 247
Marknadsvärde, fastigheter	1 951 000	1 934 000	1 305 000	1 263 000	1 185 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	91,7	88,7	87,6	88,4
Medelantal anställda, st	12	11	10	10	10



VD HAR ORDET



*”I tre ord formulerades vår värdegrund;
Kundfokuserade, Värdeskapande och Långsiktiga.”*

Vad hände med det glada 20-talet som skulle återuppstå efter pandemin? Istället slöt Europa upp bakom Ukraina när Rysslands krig skapade ett fruktansvärt mänskligt lidande vi inte sett sedan andra världskriget. Många initiativ har under året tagits för att hjälpa och Atlasmuren stöttar på olika sätt.

Som en konsekvens av kriget kastades världsekonomin in i en djup energikris och lågkonjunktur. Plötsligt är energioptimering på allas läppar, ett ämne som länge varit fokus i fastighetsbranschen. Med höga energipriser påskyndas klimatomställningen. Utbyggnad av alternativa energikällor hjälper till i den akuta krisen och underlättar omställningen till ett fossilfritt samhälle. Redan nu drabbas fastigheter i utsatta lägen av extremväder med stormar, översvämningar och stora skador. Riskerna ökar för fastighetsägare, försäkringsbolag och hyresgäster och läge, läge, läge får en ny innebörd.

Under året har fokus på hållbarhetsarbetet ökat. Atlasmurens miljöpolicy har reviderats och stegvis implementeras den i det dagliga arbetet med energioptimering och effektivare avfallshantering. Högre sociala värden blir viktigare när sprängningar och skjutningar ökat otryggheten.

Under våren 2022 genomfördes ett väl förberett generationsskifte när en stor del av den administrativa personalen gick i pension. De var med när Atlasmuren i sin nuvarande form bildades för 10 år sedan och la grunden för den långsiktiga strategi som sedan mer än 60 år är väl inmurad i vägarna. Under våren tog vi avstamp i detta och blickade framåt. I tre ord

formulerades vår värdegrund, som väl sammanfattar vad vi är; Kundfokuserade, Värdeskapande och Långsiktiga.

Atlasmurens vision ”En gång Atlasmuren – alltid Atlasmuren” är kundfokus för oss, att vara våra hyresgästers första alternativ när behov och krav på framtidens lokaler ändras. Under 2022 har fokus legat på att konsolidera befintligt bestånd. Framtida utvecklingsmöjligheter inventeras och planerat underhåll prioriteras så att funktion och teknisk kvalitet bibehålls och förbättras. Med om- och tillbyggnader och nya detaljplaner möjliggörs långsiktig expansion och mervärde skapas för hyresgäster och ägare.

Den tekniska utvecklingen går fort och successivt digitaliseras och vitaliseras verksamheten med nya impulser och arbetssätt. Digitaliseringen utifrån ny teknik ger nya möjligheter, underlättar dialogen med hyresgästerna och ökar möjligheten att energioptimera.

Atlasmurens verksamhet 2022 har fungerat bra, återigen har portföljens struktur och läge visat sig motståndskraftigt och robust när omvärlden plötsligt förändras. Med professionell upphandling av el har kostnaderna kunnat hållas på en rimlig nivå trots krisen.

Det finansiella landskapet försämrades kraftigt efter sommaren med stigande inflation och räntor vilket gjorde att vår förvärvsaktivitet var låg 2022, men som tidigare analyseras nya förvärvsmöjligheter som dyker upp.



Resultatet av den löpande verksamheten utvecklades sämre än förväntat på grund av det förändrade marknadsläget under årets andra hälft. Kostnaderna steg på grund av högre priser generellt samt högre personalkostnader. Under 2023 förväntas byggpriserna falla tillbaka när konjunkturen kyls ned. Den löpande verksamheten stod för 38,9 (47,3) Mkr av förvaltningsresultatet på 14,9 (138,7) Mkr. Marknadsvärderingen av fastighetsportföljen visade på ett ökat marknadsvärde om 17 Mkr (118) men pga aktiveringar blev värdetillväxten negativ, 2,6 Mkr.

Under året nyanställdes fyra personer att ersätta de kollegor som gick i pension. En större omorganisation med fokus att effektivisera, kostnadsoptimera och anpassa en plattare organisation till nya marknadsförutsättningar genomfördes i slutet på året.

De kollegor som lämnat oss kan ta åt sig äran för bolagets framgångsrika verksamhet de senaste 10 åren och för detta är vi naturligtvis mycket tacksamma. Atlasmuren fortsätter framåt i samma anda för att möta de nya utmaningar som väntar i en svagare konjunktur. Med den nya organisationen på plats står vi väl rustade.

Vakansgraden sjunker genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete och har nått en rekordlåg nivå, en bra utgångspunkt när vakansrisken ökar igen. Total ekonomisk uthyrningsgrad är 93,4 (91,7) %. Atlasmuren går in i lågkonjunkturen med en portfölj väl rustad och ett bra utgångsläge.

Fokus för planerat underhåll ligger på Skruven i Danderyd och Solna Block i Huvudsta. Fastigheterna byggdes under 70- och 80-talen och under kommande år moderniseras ytskikt och teknik i enlighet med en långsiktig plan för att möta dagens krav på moderna kontorslokaler.

Under 2023 ser vi framåt och fortsätter fokusera på digitalisering, hållbarhet och utveckling av beståndet för fortsatt stabil tillväxt trots svagare marknad.

Marlene Åkerberg,
VD Atlasmuren Fastigheter AB



“FÖRVALTNINGEN UTGÅR FRÅN VÅR VÄRDEGRUND”



” En gång Atlasmuren, alltid Atlasmuren ”

Atlasmuren ska förvärva, långsiktigt och aktivt äga och förvalta, utveckla och vid behov avyttra kommersiella kontors- och industrifastigheter belägna i norra Storstockholm. Det långsiktiga målet är att expandera ägandet i attraktiva närförorter norr eller väster om Stockholm till ca 100 000 kvm uthyrbar yta.

Vår mission

Tillsammans ger vi de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster genom ”Hus att andas och utvecklas i”. Vi arbetar med hög teknisk kompetens och eftersträvar ett gott inomhusklimat samt klimatsmarta och hållbara lösningar.

Vår vision

“En gång Atlasmuren, alltid Atlasmuren” innebär att verksamheten ska bedrivas långsiktigt så att den som en gång hyrt av Atlasmuren alltid helst vill fortsätta hyra sin lokal av Atlasmuren och den som varit annan intressent till företaget alltid kommer att vilja förbli en sådan intressent. Med vår vision att den som hyrt av Atlasmuren alltid ska vilja hyra av oss i fortsättningen blir kundfokus och kundnöjdhet ett av Atlasmurens viktigaste kärnvärden. För det krävs god etik och moral i alla relationer.

Vår värdegrund

Med tre ord sammanfattar vi vad vi är, vår värdegrund: Kundfokuserade, Värdeskapande och Långsiktiga.

Kundfokuserade

Kundorientering innebär att sätta fokus på hyresgästens behov. Engagerade, motiverade och ansvarskännande medarbetare är en förutsättning för att lyckas. Att ge personlig och professionell service till hyresgästerna med stark lokal närvaro är en framgångsfaktor för oss.

Värdeskapande

Vi eftersträvar effektiva förvaltningsenheter och ett värdeskapande arbetssätt. Genom ett personligt och lyhört bemötande i dialogform tar vi fram de kvaliteter våra hyresgäster söker för att kunna bedriva sin verksamhet så effektivt som möjligt. Vi utvecklar fastigheterna och skapar värde.

Långsiktiga

Vi strävar efter hög kvalitet, energieffektiva och bra teknik- och materialval samt efter att arbeta långsiktigt och hållbart.



VÅRA FASTIGHETER

A photograph of a modern, multi-story brick building with a light-colored facade. The building features large, dark-framed windows and balconies with dark metal railings. The balconies have concrete slabs and are partially covered by green foliage. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. In the foreground, there are lush green trees and bushes, some of which are partially obscuring the building. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day.

Våra Fastigheter

Vid slutet av verksamhetsåret ägde och förvaltade vi sex fastigheter. Här följer en kort presentation av fastigheterna.

Fastighet	Kommun	Yta m ² LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m ²
Skruven 1	Danderyd	20 279	40 464	610 000	30 080
Styckjunkaren 3	Solna	12 677	31 071	525 000	41 414
Styckjunkaren 2	Solna	7 361	17 658	298 000	40 484
Laboratoriet 5	Solna	3 571	10 560	224 000	62 728
Linaberg 24	Stockholm	7 510	16 187	218 000	29 028
Sjöboden 1	Sollentuna	6 352	7 981	76 000	11 965
Totalt		57 750	123 921	1 951 000	33 784





FASTIGHETEN SKRUVEN 1

Mörby, Danderyd – Rinkebyvägen 17-19

Skruvan är en utpräglad industri- och kontorsfastighet anpassad för högteknologiska företag. Fastigheten har byggts och utvecklats av oss under 40 år och består av fem byggnader anpassade till våra hyresgästers behov. Våra hyresgäster är Trimble AB, Megger Sweden AB, ALS Scandinavia och EK Power Solutions AB. Flera av dem är världsledande inom sitt område. Deras verksamhet ställer stora krav på oss som fastighetsägare och vi arbetar i nära dialog med dem. Byggrätter möjliggör expansion vid behov.

Närheten till Mörby Centrum och E18-stråket innebär ett fantastiskt skyltläge med bra tillgänglighet. Hyresgästerna kan välja mellan garage och markparkering.



FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 3 – SOLNA BLOCK

Huvudsta, Solna – Armégatan 38

Styckjunkaren 3 uppfördes till Shells svenska huvudkontor 1974, granne med Solna Point i Huvudsta. Det är en monumental byggnad i betong och brunloxerad aluminium med stark egen identitet, genomarbetade detaljer av arkitekt Folke Löffström och markplanering av landskapsarkitekt Jan Särg. Gårdens betonginramning med grova planteringslådor har nyskapats vid renovering och går igen i p-däcket från 2015, som ersatte markparkeringen när JM byggde bostäder på en avstyckad del av tomten. I juni 2021 miljöcertifierades kontorsbyggnaden i enlighet med BREEAM In-Use Good.

Shells amerikanska projektteam inspirerade till öppen planlösning med god takhöjd och höga fönsterslitsar istället för samtida svenska cellkontor med låg takhöjd och små fönster. Den representerar en epok på 1960-70-talet då multinationella företag med stark identitet utformade sina huvudkontor med en medveten arkitektur i goda kommunikationslägen utanför Stockholms innerstad. Den säregna brutalistiska arkitekturen har högt kulturhistoriskt värde och blå-klassades i detaljplan 2016. Fasaden är skyddad likt Solna Point och Linaberg, men även interiörer som hisshallar och ”mushroompelare” ska bevaras. Fastigheten är byggd jordbävningssäkert med stora skyddsrum i källaren.

Byggnaden är väl underhållen med genomgående hög kvalitet på en robust och gedigen stomme och med tidlösa material. Genomgripande renovering av installationer, ytskikt samt nya och större fönster utfördes 1999-2001, respektive 2020-2021. Successivt har lokalerna delats upp för en till tre hyresgäster per plan och anpassats. Ett plan kan erbjuda upp till 3.200 kvm i en sammanhållen, öppen planlösning. Planen har en kärna i mitten med våtenheter, mötesrum och väl tilltagen takhöjd över 3 meter med ett installationsgolv för kablage. Två hisspaket, fyra trapphus och helsprinklad fastighet ger stor flexibilitet i delbarhet. På plan 7 och 8 finns en bygggrätt som erbjuder utvecklingsmöjligheter.



FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 2 – SOLNA POINT

Huvudsta, Solna – Armégatan 40

Styckjunkaren 2 ritades av René Pfenningers arkitektkontor och byggdes av Skanska 1988. Den uppfördes med en blandning av brutalistisk plastisk betongelement-fasad och tidstypisk HighTech arkitektur med speglade glas. Fasaderna är bevarandeklassad och fastigheten är sedan 2020 miljöcertifierad i enlighet med BREEAM Good. Ursprungligen byggdes den för en hyresgäst med stora datahallar, personalmatsal, skyddsrum, garage och gemensamma personalytor i ett indraget övre konferensplan. Idag arbetar här många olika företag i lokaler anpassade efter moderna krav.

2014 förvärvade Atlasmuren fastigheten från Vasakronan och 2016-2019 genomfördes en omfattande renovering av entrén, nya installationer med ny ventilation, kyla och värme via radiatorer, LED-belysning, ombyggnation av hissar, ny energicentral med bergvärme och frikyla för energioptimering och konvertering av konferensytan på plan 8 till kontor. Vartefter nya hyresgäster flyttat in har kontorsplanerna hyresgästpassats i modern Solna Point-standard och nu återstår bara ett par plan tills hela fastigheten är genomgången. Laddstolpar har monterats både utomhus och i garage.

Den säregna stjärnformen ger effektiva våningsplan med flexibel planlösning och generösa ljusinsläpp. Planlösningen passar både rumslösning, öppen planlösning och hybridlösningar och svarar väl mot moderna företags krav.

Atlasmuren har sitt kontor på Armégatan 40.

Atlasmuren ser en stor samordningspotential i att äga båda fastigheterna Solna Block och Solna Point. Kommunikationsläget är mycket bra i nära anslutning till E4 och E20, buss och Västra Skogens tunnelbanestation. Närområdet i Huvudsta står inför en omfattande utveckling och förtätning av nya kontor, bostäder och infrastruktur med bl a ny pendeltågsstation.



FASTIGHETEN LABORATORIET 5

Solna – Arvid Tydén's Allé 7

Laboratoriet 5 förvärvades av Skanska i maj 2018 och ligger i området Ingenting i expansiva Solna, mellan Hagastaden och Hagalund. Kommunikationsläget är gott med nära anslutning till E4 och E20, buss och Västra Skogens tunnelbanestation. På gångavstånd finns Solna Centrum med service och butiker, tunnelbana och tvärbana. Kommunikationerna blir ännu bättre om några år när tunnelbanestationen i Södra Hagalund och nya pendeltågsstationen i Huvudsta färdigställs. Fastigheten kompletterar våra övriga fastigheter mycket bra och ligger nära vårt huvudkontor i Solna Point och fastigheten Solna Block i Huvudsta.

Byggnaden uppfördes av Skanska 2017 och omfattar 3.571 kvm. Ytan fördelas på fem plan varav fyra ovan mark: tre kontorsplan, entréplan med café och mötesrum samt källarvåning med lager, teknikytor och laboratorier. På fastigheten finns parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar, uteplats på markplan och generösa balkonger på alla kontorsplan. Läkemedelsbolaget Roche hyr hela fastigheten. För att passa in i den byggnadsminnesmärkta närmiljön ritad av arkitekten Gunnar Asplund är byggnaden uppförd med gul tegelfasad, ytskikt och planlösning är öppen och flexibel och hela byggnaden har höga arkitektoniska kvalitéer. Fastigheten är miljöcertifierad i enlighet med LEED Gold.



FASTIGHETEN LINABERG 24

Bromma, Stockholm – Mariehällsvägen 37-39, Bällstaågatan 16-22

Fastigheten ligger på gränsen till Sundbyberg vid Bällstaån, endast en kort promenad från tvärbanans station Bällsta Bro. Pendeltåg, tunnelbana, restauranger och butiker finns några ytterligare steg bort. Vid fastigheten finns parkeringsmöjligheter och garage för våra hyresgäster.

Linaberg var från början en industrifastighet i det industriområde som växte fram längs Bällstaån vid 1900-talets början. Svenska Diamantbergborrningsaktiebolaget flyttade in i de byggnader som fanns 1907. Verksamheten expanderade i etapper under främst 1910-talet och 1940-talet då alla byggnader som finns kvar idag tillkom. Arkitekt var bland andra Dag Melin och byggmästare Olle Engkvist. 1960 köpte Atlas Copco verksamheten och i början av 1980-talet lämnade man området. I byggnaderna huserade bl a mekaniska verkstäder, skivbolag och Postens paketsortering men successivt förföll området.

I början på 2000-talet renoverade Besqab alla byggnader och konverterade lokalerna till moderna kontor med mycket industrihistoria inbyggt i väggarna. Fasader och vissa detaljer bevarandeklassades.

2014 förvärvade Atlasmuren fastigheten från Besqab. Idag lockas trendiga företag till den klassiska industriarkitekturen i tegel med stora fönster, högt i tak och en alldeles speciell charm.



FASTIGHETEN SJÖBODEN 1

Sjöberg, Sollentuna – Orrvägen 26-28

Fastigheten är uppförd i två plan med lokaler för kontor på övre plan och produktion och lager med separata portar på markplan.

Den har ett utmärkt skyltläge vid Danderydsvägen. Parkeringsplatser finns i direkt anslutning till fastigheten.

Fastigheten ligger i Sjöberg, mitt emellan E18 och E4. Det är gångavstånd till Edsviken och strövområden i skogen söder om Rösjön. Det finns bussförbindelse till T-banan i Mörby Centrum och till pendeltåget vid Sollentuna Centrum.

Fastigheten inrymmer idag olika verksamheter som till exempel skyltföretag, flyttverksamhet och entreprenörsverksamheter.

VÅR ORGANISATION



LEDNINGSGRUPPEN



En organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande. Det kan gälla fastighetsaffärer, att lösa problem eller skapa nya möjligheter för en hyresgäst.

Vår organisation:

Övre raden

- Pontus Hedberg, Ekonomichef
- Ellinor Hedman, Affärsutvecklare
- Eva Lindqvist, Redovisningsansvarig
- John Waltersson, Drifttekniker
- Andreas Bergwitz-Larsen, Förvaltningschef

Sittande

- Christer Bäckman, Drifttekniker
- Marlene Åkerberg, VD
- Mona Dankvardt, Uthyrningsansvarig



FÖRVALTNING

AFFÄRSUTVECKLING



EKONOMI

VÅR STYRELSE



Bolagsstyrning

Styrelsens sammansättning syftar till aktivt stödja ledningen i dess utveckling av Atlasmuren. Styrelsen arbetar utifrån ett fastställt ägardirektiv och årliga ägarmöten. Under 2022 sammanträdde styrelsen sju gånger.

Under året har styrelsen genomfört två strategidagar samt haft möte med ägarna vid två tillfällen. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD och ekonomichef, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Vår styrelse

Olof Johansson, född 1960, invald 2016

Ordförande. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i STOS Fastigheter, Sveanor Fastigheter AB, Vitartes Intea Holding AB, Nordr Kommersiellt AB och Sunt Boende i Sverige AB samt i ett flertal dotterbolag till dessa bolag. Vidare är Olof styrelseledamot och verksam i ett flertal egna bolag inom Pathos-koncernen. Ägare av Pathos Holding AB och Pathos Invest AB samt delägare i Sveanor Fastigheter AB och STOS Fastigheter AB.

Richard Wahlund, född 1957, invald 2012

Professor vid Handelshögskolan i Stockholm. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Folkuniversitetsgruppen Öst och ledamot i styrelsen för Bild och Ord Akademin. Ägare av MAIN REAL AB.

Carl Wale, född 1968

Ägarrepresentant. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Slängsboda Gård AB och Mellingeholms Flygplats. Ägare av Carl Wale Fastighets AB, Alcedo AB samt Roslagens Hangar AB.

Maria Wale Lindvall, född 1967

Ägarrepresentant.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atlasmuren Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernens och moderbolagets verksamhet har under året bestått i att äga och förvalta fastigheter. Atlasmuren Fastigheter AB är moderbolaget som har sitt ursprung i AB Byggplanering Ragnar Wale & Co. Idag ägs bolaget av familjen Wale fördelat på sju privatpersoner från två familjegrenar.

Koncernredovisningen omfattar Atlasmuren Fastigheter AB och de helägda dotterbolagen Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Fastighetsteknik AB, Atlasmuren Sjöboden AB, Atlasmuren Styckjunkaren AB, Atlasmuren Laboratoriet AB, Atlasmuren Styckjunkaren 3 AB, Atlasmuren Skruven AB samt delägda Fastigheten Skruven KB.

Koncernen tillämpar sedan 2013 International Financial Reporting Standards (IFRS).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamheten har under 2022 bedrivits enligt affärsplanen och i nära samarbete med befintliga hyresgäster. Trots många utmaningar i omvärlden har Atlasmurens fastighetsportfölj visat sig vara robust och motståndskraftig.

Uthyrningen kom igång efter pandemin och vakansgraden i beståndet är rekordlåg. Med ett långsiktigt kundfokus utvecklas fastigheterna och mervärdet skapas. Hållbarhet och digitalisering har fått större fokus när fastigheterna anpassas till hyresgästernas krav och förväntningar på moderna kontor och verksamhetslokaler. Vid årets början låg fokus på implementering av den nya fastigheten Solna Block i förvaltningen samt utveckling av den och fastigheten Skruven. Tillsammans representerar de 58% av portföljens värde. Pga svagare konjunktur, lägre utbud och dyrare finansiering gjordes inga nya förvärv under året.

Den förestående lågkonjunkturen medförde att styrelsen beslutade om effektivisering och omorganisation. Organisationen blev plattare och tjänsten som driftansvarig togs bort. Under året gick fyra medarbetare motsvarande 50% av personalen i pension. För att säkerställa kontinuitet i verksamheten gick de på nyckelpositioner dubbelt under en övergångstid vilket med rekrytering och engångsposter vid omorganisationen ledde till högre personalkostnader än ett normalår. Personalen är bolagets viktigaste tillgång så stort fokus lades på erfarenhetsåterföring, värdegrund, hållbarhet och visioner för framtiden



INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens hyresintäkter för 2022 uppgick till 123 921 (117 101) kSEK, en ökning med 5,8 % sedan förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 93,4 (91,7) %. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till

38 940 (47 343) kSEK. Avskrivningen var 33 (39) kSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 14 334 (138 660) kSEK. Totalavkastningen uppgick till 1,9 (12,7) % på marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad 2022-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	40 464	-82	0	40 383	0,2	0,0	99,8
Styckjunkaren 3	31 071	-498	-589	29 984	1,6	1,9	96,5
Styckjunkaren 2	17 658	-254	-3 790	13 614	1,4	21,5	77,1
Linaberg 24	16 187	0	-1 198	14 989	0,0	7,4	92,6
Laboratoriet 5	10 560	0	0	10 560	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 981	-120	-1 807	6 174	0,0	22,6	77,4
Totalt	123 921	-833	-7 384	115 704	0,7	6,0	93,4

Ekonomisk uthyrningsgrad 2021-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	37 895	-82	0	37 814	0,2	0,0	99,8
Styckjunkaren 3	29 707	0	-2 143	27 564	0,0	7,2	92,8
Styckjunkaren 2	16 230	-287	-3 622	12 321	1,8	22,3	75,9
Linaberg 24	15 359	-474	-1 164	13 721	3,1	7,6	89,3
Laboratoriet 5	10 150	0	0	10 150	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 759	-120	-1 807	5 832	1,5	23,3	75,2
Totalt	117 101	-963	-8 736	107 402	0,8	7,5	91,7

VÄRDERING

Sammanlagda marknadsvärdet på fastigheterna per 2022-12-31 uppgick till 1 951 000 (1 934 000) kSEK vilket motsvarar 33,8 (33,5) kSEK/kvm. Värdet på identiskt bestånd har stigit med 1 % jämfört med föregående år. Värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield AB. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 4.3-5.

ORGANISATIONEN

Atlasmurens fastighetsförvaltning och uthyrning sker i egen regi. För våra hyresgäster har vi två fastighetstekniker som har den dagliga kontakten. Antalet anställda i koncernen var vid årsskiftet elva personer varav fem kvinnor och sex män.

FINANSIERING

Per 1 januari 2023 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	232 000	26	3,93
2023	235 900	26	1,85
2024	222 500	25	1,83
2025	100 000	11	1,76
2026	100 000	11	2,02
Totalt	890 400	100	2,39

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 902 271 (880 427) kSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 22 321 (22 389) kSEK. Utdelning har lämnats med 12 000 (12 804) kSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0 (11 079) kSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 21 210 (18 370) kSEK. Skuld till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 890 400 (901 847) kSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 44,5 %.

HYRESAVTALEN

Hysesavtalen har följande förfallostruktur:

Löptid	2022-12-31			2021-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %
2022	0	0	0	37	4 460	4
2023	45	12 850	10	22	24 492	21
2024	20	11 279	9	19	10 279	9
2025	21	58 836	48	20	48 239	42
2026	13	20 884	17	1	10 545	9
2027	5	4 471	4	6	5 147	4
2028	2	1 824	1			
2033	1	12 487	11	1	11 623	11
Summa	107	122 602	100	81	114 785	100

Avtalade framtida hyresintäkter, kSEK	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	120 536	114 052
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	232 276	300 309
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	75 053	88 536
Summa	427 865	502 896

NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter, kSEK	112 796	103 305	76 508	73 992	66 881
Rörelseresultat, kSEK	38 940	47 343	37 412	32 225	-6 808
Resultat efter skatt, kSEK	14 934	138 660	62 867	92 714	66 569
Balansomslutning, kSEK	1 985 727	1 972 507	1 346 923	1 292 432	1 217 467
Kassa och bank, kSEK	21 110	18 370	32 563	5 107	6 665
Marknadsvärde, fastigheter, kSEK	1 951 000	1 934 000	1 305 000	1 263 000	1 185 000
Eget kapital, kSEK	902 271	880 427	754 570	704 523	625 082
Räntebärande skulder, kSEK	890 400	901 847	438 177	441 777	445 377
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, kSEK	22 321	22 389	29 705	25 863	-12 930
Antal aktier i genomsnitt, st	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Resultat per aktie, SEK	149	1 387	629	927	666
Utdelning per aktie, SEK	120	120	120	120	120
EK per genomsnittligt antal aktier, SEK	9 023	8 804	7 546	7 045	6 251
Rörelsemarginal, %	34,5	45,8	48,9	43,6	-10,2
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	12,7	6,3	9,3	9,8
Avkastning på eget kapital, %	1,8	17,5	8,7	13,9	11,9
Kassalikviditet, %	51	52	119	74	61
Soliditet, %	45,4	44,6	56,0	54,5	51,3
Belåningsgrad, %	44,5	45,7	31	35	37
Investeringar, kSEK	0	182 333	0	0	214 732
Medelantal anställda, st	12	11	10	10	10

NYCKELTALSDEFINITIONER

Rörelsemarginal
Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat efter avskrivningar + värdeförändringar på fastigheterna i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets ingång.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader inkl värdeförändringar på fastigheterna med avdrag för betald skatt i förhållande till redovisat eget kapital plus obeskattade reserver vid årets ingång.

Soliditet
Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar.

Investeringar
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Medelantal anställda
Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga skulder.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder, netto efter avdrag för koncerninterna fodringar, minskat med likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde enligt värdering.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK) Moderbolaget	
Till årsstämman förfogande står balanserad vinst (SEK)	158 371 773
Årets resultat	5 151 010
	163 522 783
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	151 522 783
	163 522 783

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Nettoomsättning	112 104	86 774
Övriga rörelseintäkter	692	16 531
Övriga externa kostnader	-54 357	-40 231
Personalkostnader	-19 466	-15 692
Avskrivningar	-33	-39
Rörelseresultat	38 940	47 343
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 565	117 921
Finansiella intäkter	23	9
Finansiella kostnader	-16 662	-9 654
Resultat före skatt	19 737	155 620
Skatter	-4 803	-16 960
ÅRETS RESULTAT	14 934	138 660
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	14 934	138 660
Summa årets resultat	14 934	138 660
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat per aktie, SEK	149	1 387
Föreslagen utdelning per aktie, SEK	120	120
Totalt antal utestående aktier, st	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier, st	100 000	100 000
Eget kapital per aktie, SEK	9 023	8 804

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 951 000	1 934 000
Materiella anläggningstillgångar	0	33
Uppskjutna skattefordringar	10 012	14 409
Summa anläggningstillgångar	1 961 012	1 948 442
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	290	1 138
Övriga fordringar	3 315	4 557
Likvida medel	21 110	18 370
Summa omsättningstillgångar	24 715	24 065
SUMMA TILLGÅNGAR	1 985 727	1 972 507

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	10 000	10 000
Reserver	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	892 251	870 407
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	902 271	880 427
Summa eget kapital	902 271	880 427
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	881 500	892 247
Uppskjutna skatteskulder	153 326	153 161
Summa långfristiga skulder	1 034 826	1 045 408
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder och andra skulder	48 629	46 672
Summa kortfristiga skulder	48 629	46 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 985 727	1 972 507

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	10 000	0	20	744 550	754 570
Årets resultat				138 660	138 660
Summa totalresultat	0	0	0	138 660	138 660
Transaktioner med aktieägare: Utdelning	0	0	0	-12 804	-12 804
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-12 804	-12 804
Utgående eget kapital per 31 december 2021	10 000	0	20	870 407	880 427

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	10 000	0	20	870 407	880 427
Effekt av ändrad bedömning redovisning renovering/förbättringar och inventarier				18 910	18 910
Justerad IB				889 317	899 337
Årets resultat				14 934	14 934
Summa totalresultat	0	0	0	14 934	14 934
Transaktioner med aktieägare: Utdelning	0	0	0	-12 000	-12 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-12 000	-12 000
Utgående eget kapital per 31 december 2022	10 000	0	20	892 251	902 271

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 737	155 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar och nedskrivningar	33	39
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	2 565	-117 921
- Negativ goodwill	0	-15 093
	22 335	22 645
Betald inkomstskatt	-14	-256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 321	22 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	1 997	-3 627
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 870	5 707
Summa förändring i rörelsekapitalet	3 867	2 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 188	24 469

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Investeringsverksamheten		
Förvarv av dotterbolag	0	-171 254
Förvarv av materiella anläggningstillgångar	0	-11 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-182 333
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	171 806
Amorteringar	-11 447	-15 330
Utbetald utdelning	-12 000	-12 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 447	143 673
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 740	-14 193
Likvida medel vid årets början	18 370	32 563
Likvida medel vid årets slut	21 110	18 370

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande

översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 april 2023



Olof Johansson
Ordförande



Richard Wahlund
Styrelseledamot



Maria Wale Lindvall
Styrelseledamot



Carl Wale
Ordförande



Marlene Åkerberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2023.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



