

Årsredovisning för

Albona Fastigheter AB

556656-2251

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Albona Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-10-13. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 13 oktober 2025

Göran Nilsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Albona Fastigheter AB, 556656-2251, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet utgörs av att äga, förvalta och hyra ut fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Activa Förvaltning AB (556677-7933)

Flerårsöversikt

	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	Belopp i kr 2021-08-31
Nettoomsättning	368 208	604 289	680 693	852 350	745 924
Resultat efter finansiella poster	44 168	315 662	378 798	578 036	461 801
Balansomslutning	2 352 813	3 187 271	3 017 287	2 658 509	2 299 381
Soliditet %	93	91	87,9	88,4	82

Definitioner: se not 6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets omsättningen har minskat då företagets största hyresgäst försattes i konkurs 240620.

Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100 000	46 364	2 504 549	250 785	2 901 698
Utdelning			-750 000		-750 000
Omföring av föreg års vinst			250 785	-250 785	-
Årets resultat				35 253	35 253
Vid årets slut	100 000	46 364	2 005 334	35 253	2 186 951

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	2 005 334
Årets resultat	35 253
Totalt	2 040 587
Disponeras för	
Utdelning, [100 aktier * 5500 kronor per aktie]	550 000
Balanseras i ny räkning	1 490 587
Summa	2 040 587

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ i ABL, med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på det egna kapitalet, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Nettoomsättning		368 208	604 289
		<u>368 208</u>	<u>604 289</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-237 372	-236 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-97 235	-89 482
		<u>-97 235</u>	<u>-89 482</u>
Rörelseresultat		33 601	278 568
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 698	37 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131	-123
		<u>10 567</u>	<u>36 994</u>
Resultat efter finansiella poster		44 168	315 662
		<u>44 168</u>	<u>315 662</u>
Resultat före skatt		44 168	315 662
Skatt på årets resultat		-8 915	-64 877
		<u>-8 915</u>	<u>-64 877</u>
Årets resultat		<u>35 253</u>	<u>250 785</u>

2025101502194

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 556 808	1 646 290
Inventarier, verktyg och installationer	4	50 391	-
		<u>1 607 199</u>	<u>1 646 290</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 607 199</u>	<u>1 646 290</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 053	189 381
Aktuell skattefordran		145 613	89 651
Övriga fordringar		82 841	42 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 494	18 545
		<u>294 001</u>	<u>340 249</u>
<i>Kassa och bank</i>		451 613	1 200 732
Summa omsättningstillgångar		<u>745 614</u>	<u>1 540 981</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 352 813</u>	<u>3 187 271</u>

2025101502195

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		46 364	46 364
		<u>146 364</u>	<u>146 364</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 005 334	2 504 549
Årets resultat		35 253	250 785
		<u>2 040 587</u>	<u>2 755 334</u>
Summa eget kapital		<u>2 186 951</u>	<u>2 901 698</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 108	46 925
Skatteskulder		34 805	33 940
Övriga kortfristiga skulder		8 369	170 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 580	33 746
		<u>165 862</u>	<u>285 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 352 813</u>	<u>3 187 271</u>

2025101502196

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjande perioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och mark:

Stomme	50 år
Tak	15 år
Våningsplan, grund	15 år
Våningsplan, reovering	40 år
Fasad, ommålning	40 år
Mark	ingen avskrivning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 602 780	2 602 780
Vid årets slut	2 602 780	2 602 780
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-956 490	-867 008
-Årets avskrivning	-89 482	-89 482
Vid årets slut	-1 045 972	-956 490
Redovisat värde vid årets slut	1 556 808	1 646 290
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	179 205	179 205
Redovisat värde vid årets slut	179 205	179 205
Taxeringsvärde byggnader	4 301 000	4 128 000
Taxeringsvärde mark	2 660 000	2 660 000
	6 961 000	6 788 000
Bokfört värde byggnader	1 377 603	1 467 085
Bokfört värde mark	179 205	179 205
	1 556 808	1 646 290

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	58 144	-
	58 144	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-7 753	-
	-7 753	-
Redovisat värde vid årets slut	50 391	-

2025101502198

Not 5 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 oktober 2025

Stockholm den 13 oktober 2025



Göran Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 oktober 2025



Mikael Ringäby
Auktoriserad revisor

RINGABY REVISION

AUKTORISERADE REVISORER

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Albona Fastigheter AB
Org.nr 556656-2251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Albona Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albona Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Albona Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Albona Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Albona Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 13 oktober 2025



Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor