

# ÅRSREDOVISNING

för

## Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 8    |

Undertecknad styrelseledamot i Albybergfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 4/4-2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 4/4-2024.



Kaj Nilsson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 8    |

M

# Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar mark och fastigheter samt andelar i dotterbolag. Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, led, samt utnyttjar markytor effektivt.

Ägarstruktur enligt nedan:

90,1% av andelarna ägs av Kaj Nilsson Holding AB, org.nr 556257-4391

9,9% av andelarna ägs av Vendelsö Real Estate AB, org.nr 556776-7701

Företaget har sedan tidigare styckat av delar av det ursprungliga markbeståndet till fyra dotterföretag enligt nedan:

Alby 1 Fastigheter AB, 33 873 kvm (Alby 1:15)

Alby 2 Fastigheter AB, 17 256 kvm (Alby 1:13)

Alby 3 Fastigheter AB, 13 274 kvm (Alby 1:12)

Alby 4 Fastigheter AB, 43 781 kvm (Alby 1:16)

Bolagets säte är Stockholms län, Haninge kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2023 genomfördes en fusion mellan dotterbolagen Alby 1 Fastigheter AB (559020-6990), Alby 2 Fastigheter AB (556999-3321) samt Alby 3 Fastigheter AB (556630-5230) som efter fusionen ingår i Alby 2 Fastigheter AB. Fusionen är registrerad och godkänd av Bolagsverket.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

|                                   | 2023   | 2022   | 2021   | 2019       |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|------------|
| Nettoomsättning                   | 167    | 284    | 1 562  | 1 107 567  |
| Resultat efter finansiella poster | 10 115 | 14 614 | 16 880 | 13 275 331 |
| Soliditet (%)                     | 9,14   | 11,5   | 37     | 29         |

Nettoomsättningen minskade med ca 40% jmf med föregående år och beror på att bolaget successivt blir förvaltande vilket framgår av utvecklingen i flerårsöversikten ovan.

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000      | 7 404 441           | 257 106        | 7 761 547          |
| Fusion                  |              | -150 000            |                | -150 000           |
| Balanseras i ny räkning |              | 257 106             | -257 106       | 0                  |
| Årets resultat          |              |                     | 92 890         | 92 890             |
| Belopp vid årets utgång | 100 000      | 7 511 547           | 92 890         | 7 704 437          |

M

*[Handwritten signature]*

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

7 511 547

Årets resultat

92 890

7 604 437

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

7 604 437

7 604 437

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*M*

2024041011925

*Alby*  
*LW*

# Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

## RESULTATRÄKNING

2024041011926

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 166 613                  | 284 003                  |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 12 400                   | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <u>179 013</u>           | <u>284 003</u>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -1 801 622               | -1 768 369               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -44 895                  | -44 895                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <u>-1 846 517</u>        | <u>-1 813 264</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | -1 667 504               | -1 529 261               |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      |     | 12 000 000               | 17 400 000               |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag        |     | 2 000 000                | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 486 569                  | 531                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -2 704 498               | -1 256 963               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <u>11 782 071</u>        | <u>16 143 568</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | 10 114 567               | 14 614 307               |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -10 021 677              | -14 365 000              |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <u>-10 021 677</u>       | <u>-14 365 000</u>       |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | 92 890                   | 249 307                  |
| <b>Skatter</b>  |     |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   |     | 0                        | 7 799                    |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>92 890</u>            | <u>257 106</u>           |

M

ASJ  
AN

# Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

32 566 135

32 566 135

Inventarier, verktyg och installationer

3

113 188

158 083

**Summa materiella anläggningstillgångar**

32 679 323

32 724 218

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

150 000

300 000

Fordringar hos koncernföretag

5

30 482 876

0

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

6

4 620 972

4 620 972

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

35 253 848

4 920 972

**Summa anläggningstillgångar**

67 933 171

37 645 190

#### Omsättningstillgångar

##### Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter

1 260 000

1 260 000

**Summa varulager**

1 260 000

1 260 000

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

68 146

147 575

Fordringar hos koncernföretag

12 472 000

27 172 894

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

500 000

Övriga fordringar

583 569

497 474

**Summa kortfristiga fordringar**

13 623 715

27 817 943

##### Kassa och bank

Kassa och bank

1 409 631

599 317

**Summa kassa och bank**

1 409 631

599 317

**Summa omsättningstillgångar**

16 293 346

29 677 260

**SUMMA TILLGÅNGAR**

84 226 517

67 322 450

4

2024041011927

**Albybergfastigheter AB**

Org.nr. 556787-8730

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

100 000

100 000

7 511 547

92 890

7 604 437

7 704 437

37 000 000

19 790 248

5 000 000

61 790 248

4 243 921

10 059 427

428 484

14 731 832

84 226 517

100 000

100 000

7 404 441

257 106

7 661 547

7 761 547

37 027 500

0

37 027 500

3 440 171

13 998 248

5 094 984

22 533 403

67 322 450

2024041011928



## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2:s förenklingsregler tillämpas.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

5

Fastighetsinnehavet utgör endast mark varav ingen avskrivning görs på beståndet.

## Not 2 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

32 566 135

30 066 135

Inköp

0

2 500 000

Utgående anskaffningsvärden

32 566 135

32 566 135

Redovisat värde

32 566 135

32 566 135

*Taxeringsvärden*

Mark

44 100 000

44 100 000

44 100 000

44 100 000

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

427 796

403 301

Inköp

0

24 495

Försäljningar/utrangeringar

-203 318

0

Utgående anskaffningsvärden

224 478

427 796

Ingående avskrivningar

-269 713

-224 818

Återförda avskrivningar på

försäljningar/utrangeringar

203 318

0

Årets avskrivningar

-44 895

-44 895

Utgående avskrivningar

-111 290

-269 713

Redovisat värde

113 188

158 083

## Not 4 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

300 000

300 000

Fusion

-150 000

0

Utgående anskaffningsvärden

150 000

300 000

Redovisat värde

150 000

300 000

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Omklassificeringar

30 482 876

0

Utgående anskaffningsvärden

30 482 876

0

Redovisat värde

30 482 876

0

Posten är omklassificerad till långfristig del, från tidigare kort del.

M

*[Handwritten signature]*

**NOTER****Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärde

4 620 972

4 620 972

Utgående anskaffningsvärden

4 620 972

4 620 972

Redovisat värde

4 620 972

4 620 972

**Not 7 Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

40 028 000

40 028 000

**Not 8 Eventualförpliktelser**

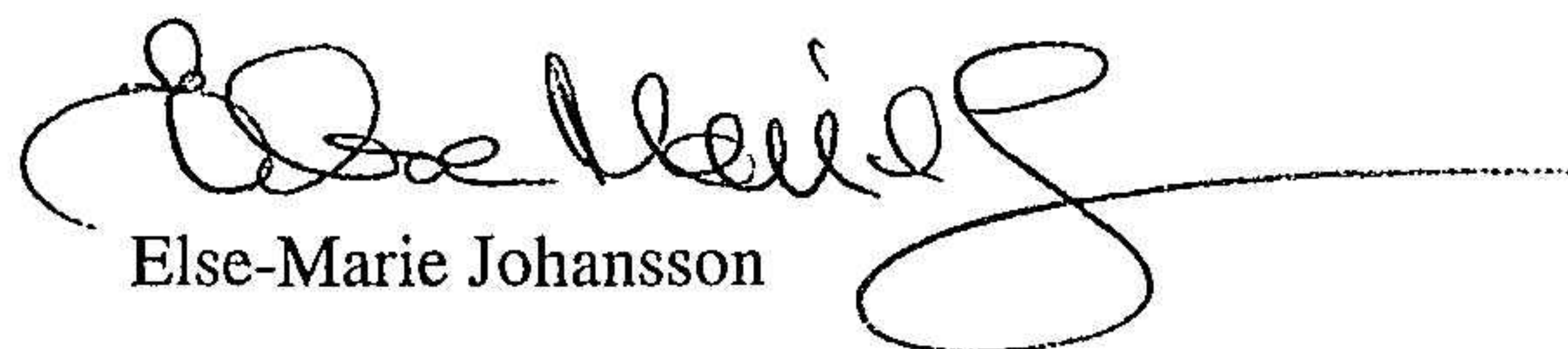
Bolaget ingår i ett borgensåtagande för ett beviljat fastighetslån i dotterbolaget Alby 4 Fastigheter AB med organisationsnummer 559020-6735. Lånebeloppet uppgår till 376 995 000 kr per balansdagen.

Österhaninge

4/4-2024.



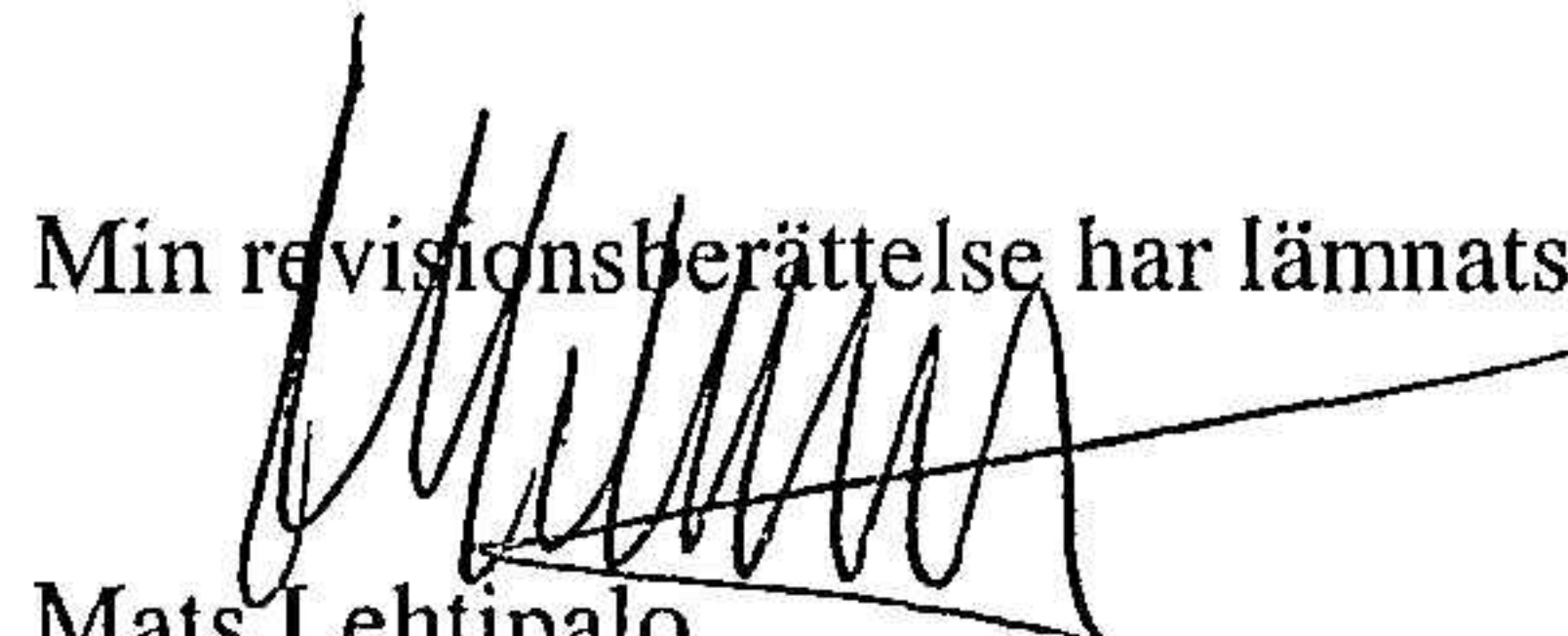
Kaj Nilsson



Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/4 2024.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Albybergfastigheter AB  
Org.nr. 556787-8730

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Albybergfastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albybergfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 juli 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Albybergfastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter AB enligt god revisorsred 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 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.

### 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den

4/4-2024.

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

Vid mcaes  
070/4411623