

# ÅRSREDOVISNING

för

## Alby 4 Fastigheter AB

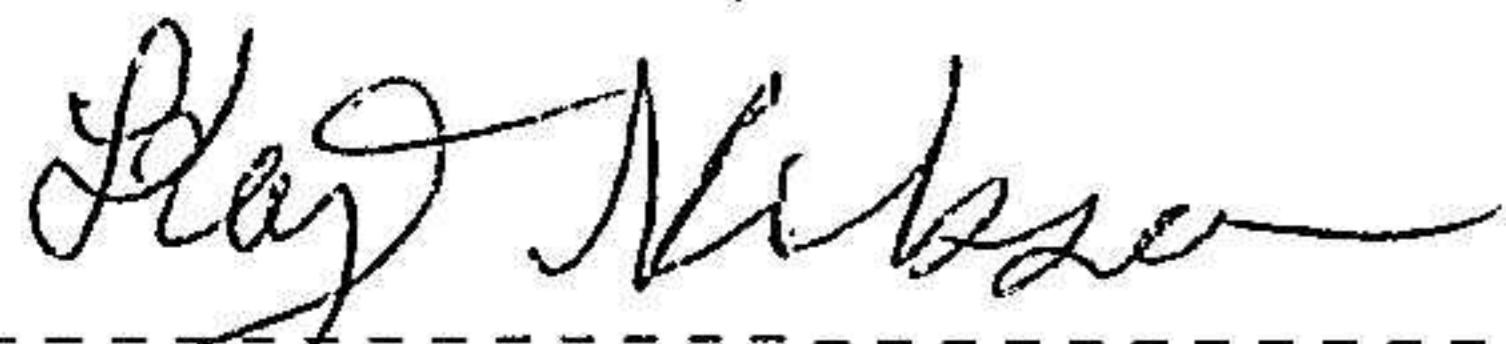
Org.nr. 559020-6735

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Alby 4 Fastigheter 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

## Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

*M*

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Alby 4 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Affärsidén är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Alby 4 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB med organisationsnummer 556787-8730.

Under hösten 2022 startade byggnationen av sista etappen (hus 7 och 8) om 23 000 kvm. Byggnationen är fortsatt pågående med planerad slutbesiktning och färdigställande under 2024. Räntekostnaderna ökade under året till följd av den allmänna inflationen, styrelsen har verkat för att minska effekterna av årets högre räntenivåer.

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 250 000 kWh/år. Fastighetens energiklass: A.

Bolagets säte är Haninge kommun, Stockholms län.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	38 081	29 300	23 501	21 408
Resultat efter finansiella poster	-3 274	332	5 978	6 199
Soliditet (%)	3,55	3,3	2,1	3,0

Nettoomsättningen ökade med ca 30% jämfört med föregående år vilket beror på att ytterligare hyresgäster flyttat in under 2022-2023 i samband med att en tillbyggnad (hus 6) om 12 500 kvm färdigställdes.

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	415 647	12 814 684	13 280 331
Balanseras i ny räkning		12 814 684	-12 814 684	0
Årets resultat			4 331 765	4 331 765
Belopp vid årets utgång	50 000	13 230 331	4 331 765	17 612 096

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	13 230 331
Årets resultat	4 331 765
	<u>17 562 096</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>17 562 096</u>
	17 562 096

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

W

*[Signature]*

# Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		38 080 605	29 300 146
Övriga rörelseintäkter		<u>747 983</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>38 828 588</b>	<b>29 300 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 650 813	-10 932 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-8 745 522</u>	<u>-8 561 333</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 396 335</b>	<b>-19 493 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 432 253</b>	<b>9 806 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 691	357 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-22 740 710</u>	<u>-9 831 881</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 706 019</b>	<b>-9 474 739</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 273 766</b>	<b>331 824</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>10 000 000</u>	<u>14 200 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>10 000 000</b>	<b>14 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 726 234</b>	<b>14 531 824</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 394 469	-1 717 140
<b>Årets resultat</b>		<b>4 331 765</b>	<b>12 814 684</b>

2024041011937

*M*

*Alf*  
*LA*

**Alby 4 Fastigheter AB**

Org.nr. 559020-6735

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	2	270 007 696	382 725 618
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	13 677 672	15 071 276
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 461 824	1 400 929
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	197 753 690	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>482 900 882</b>	<b>399 197 823</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag	6	714 793	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>714 793</b>	<b>0</b>

**Summa anläggningstillgångar**

483 615 675 399 197 823

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		369 784	535 496
Fordringar hos koncernföretag		10 000 000	14 800 000
Övriga fordringar		630 047	8 960 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	83 633
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 999 831</b>	<b>24 380 071</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		725 163	2 018 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>725 163</b>	<b>2 018 411</b>

**Summa omsättningstillgångar**

11 724 994 26 398 482

**SUMMA TILLGÅNGAR**

495 340 669 425 596 305



2024041011938

**Alby 4 Fastigheter AB**

Org.nr. 559020-6735

**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

Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i

Övriga skulder

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

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not

2023-12-31

2022-12-31

2024041011939

	50 000	50 000
	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	13 230 331	415 647
	4 331 765	12 814 684
	<u>17 562 096</u>	<u>13 230 331</u>
	17 612 096	13 280 331
	373 195 000	341 150 000
	74 400 000	0
	7 500 000	0
	4 752 483	4 914 045
	<u>459 847 483</u>	<u>346 064 045</u>
	3 800 000	3 800 000
	5 092 017	40 032 162
	2 271 303	5 800 000
	3 778 515	2 098 029
	0	7 398 231
	2 939 255	7 123 507
	<u>17 881 090</u>	<u>66 251 929</u>
	<b>495 340 669</b>	<b>425 596 305</b>

M

**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:

Antal år

Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

**Not 2 Byggnader och mark**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	401 570 802	267 438 738
Inköp	1 997 023	134 132 064
Omklassificeringar	-108 371 144	0
Utgående anskaffningsvärden	295 196 681	401 570 802
Ingående avskrivningar	-18 845 184	-12 577 269
Årets avskrivningar	-6 343 801	-6 267 915
Utgående avskrivningar	-25 188 985	-18 845 184
Redovisat värde	270 007 696	382 725 618

*Taxeringsvärden*

Mark	41 000 000	41 000 000
Byggnader	174 000 000	133 000 000
	215 000 000	174 000 000

Pågående byggnationer som avser ej färdigställda hus, har omklassificerats i årsredovisningen, till pågående nyanläggningar fram till att dessa tas i bruk. Se vidare not 5.

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	16 745 862	16 471 266
Inköp	312 203	274 596
Utgående anskaffningsvärden	17 058 065	16 745 862
Ingående avskrivningar	-1 674 586	0
Årets avskrivningar	-1 705 807	-1 674 586
Utgående avskrivningar	-3 380 393	-1 674 586
Redovisat värde	13 677 672	15 071 276

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	3 095 162	2 487 139
Inköp	756 809	608 023
Utgående anskaffningsvärden	3 851 971	3 095 162
Ingående avskrivningar	-1 694 233	-1 075 401
Årets avskrivningar	-695 914	-618 832
Utgående avskrivningar	-2 390 147	-1 694 233
Redovisat värde	1 461 824	1 400 929

*M*

*Handwritten signature*

**NOTER****Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar****2023-12-31****2022-12-31**

Inköp	89 382 546	0
Omklassificeringar	108 371 144	0
Utgående anskaffningsvärden	197 753 690	0
Redovisat värde	197 753 690	0

Posten har omklassificerats från not 2 och avser ej färdigställda hus per balansdagen.

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag****2023-12-31****2022-12-31**

Omklassificeringar	780 793	0
Utgående anskaffningsvärden	714 793	0
Redovisat värde	714 793	0


Posten har omklassificerats från kort till lång del.

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

Fastighetsinteckningar	383 000 000	348 000 000
------------------------	-------------	-------------

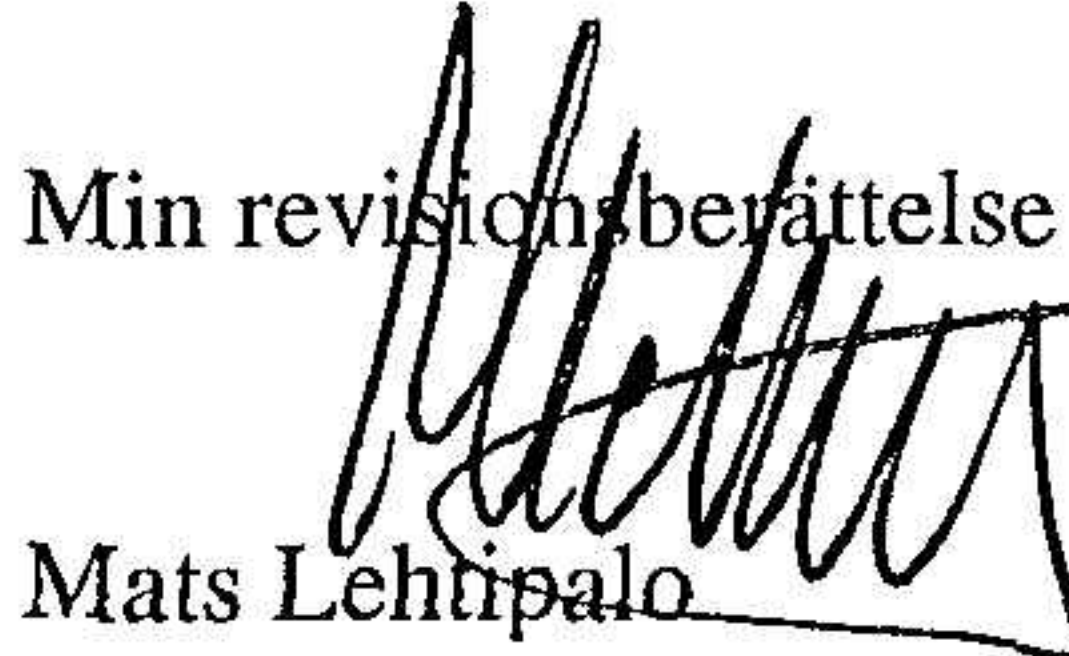
Österhaninge

4/4 - 24.

  
Kaj Nilsson  
Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/4 - 2024.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 4 Fastigheter AB  
Org.nr. 559020-6735

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 4 Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alby 4 Fastigheter 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 4 Fastigheter 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 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 revisionsred 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.

M

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 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 Alby 4 Fastigheter 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 4 Fastigheter AB enligt god revisors sed 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

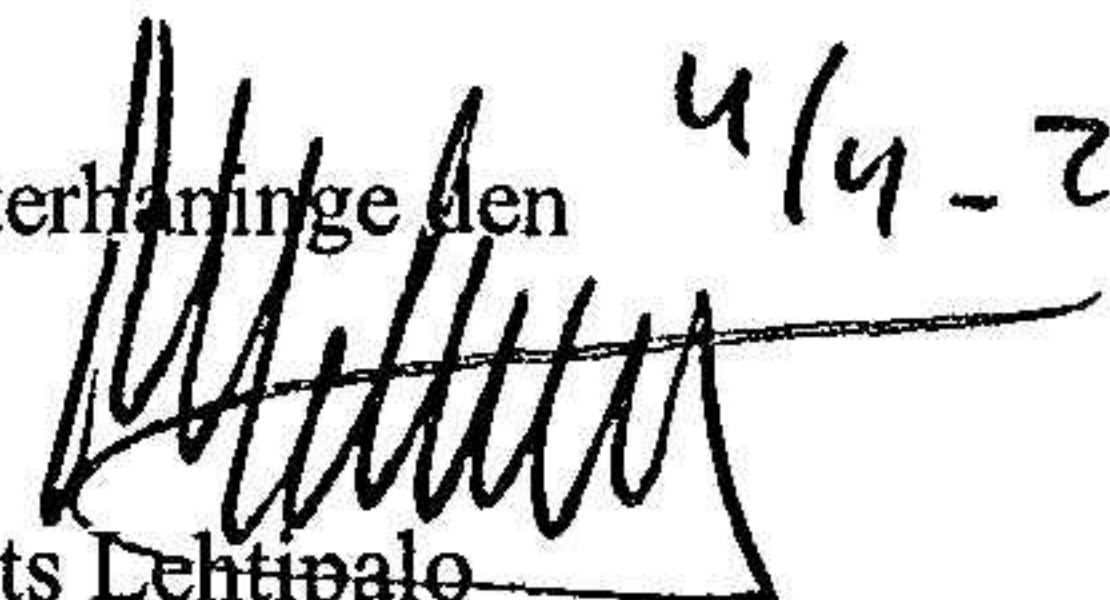
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

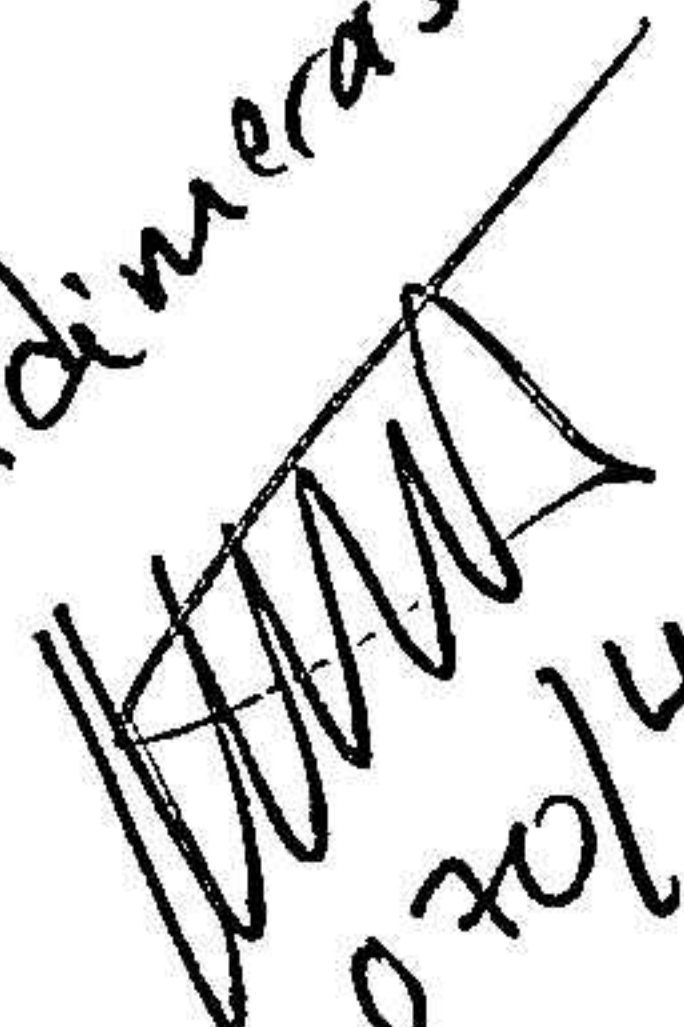
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Österhaninge den 4/4-2024.  
  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

Vidimeras  
  
070/491623