

# ÅRSREDOVISNING

för

## Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	7
- underskrifter	8

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 30 juni 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2022-06-30

.....  


Kaj Nilsson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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



# Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Alby 4 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Planerad byggnation på tomt C (Alby 1:16) är 59 000 kvm, lokaler anpassade för lager, lättare produktion och kontorsverksamhet.

Företags säte är Stockholms län, Haninge kommun.

#### Koncernförhållanden

Alby 4 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB (556787-8730) med fastighetsbeteckning Alby 1:16.

#### Miljö

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.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nettoomsättningen har ökat under räkenskapsåret då ytterligare hyresgäster flyttat in under åretsamt en tillbyggnad (hus 6) om 12 500 kvm har färdigställts. De första hyresgästerna har flyttat in under jan- feb-april 2022. Slut etappen inom tomt C med de två återstående husen 7 och 8 (ca 25 000 kvm) har nu startat under mars månad 2022. Inflyttning planerad till kvartal 2 2023.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 501	21 408	10 486	4 790
Resultat efter finansiella poster	5 978	6 199	-3 890	-934
Soliditet (%)	2,14	3	0	0
Balansomslutning	277 764	244 529	199 527	179 129

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	5 945 542	5 995 542
Utdelning		-5 600 000	0	-5 600 000
Balanseras i ny räkning		5 945 542	-5 945 542	0
Årets resultat			5 570 105	5 570 105
Belopp vid årets utgång	50 000	345 542	5 570 105	5 965 647

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	345 542
Årets resultat	5 570 105
	<u>5 915 647</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	5 500 000
Balanseras i ny räkning	415 647
	<u>5 915 647</u>

*[Handwritten signatures]*

# Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

## Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 5 500 000,00 kr. vilket motsvarar 11 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *11*

2023042100752

*2023*  
*2023*

# Alby 4 Fastigheter AB

Org.nr. 559020-6735

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		23 501 276	21 408 205
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>21 708</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		23 501 276	21 429 913
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 564 823	-5 876 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 814 831</u>	<u>-4 487 743</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 379 654	-10 364 703
<b>Rörelseresultat</b>		11 121 622	11 065 210
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		456 623	14 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 600 074</u>	<u>-4 880 508</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-5 143 451	-4 865 914
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 978 171	6 199 296
<b>Resultat före skatt</b>		5 978 171	6 199 296
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-408 066	-253 754
<b>Årets resultat</b>		<u>5 570 105</u>	<u>5 945 542</u>

2023042100753



**Alby 4 Fastigheter AB**

Org.nr. 559020-6735

**BALANSRÄKNING**

2021-12-31

2020-12-31

Not

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

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

345 542

0

Årets resultat

5 570 105

5 945 542

**Summa fritt eget kapital**

5 915 647

5 945 542

**Summa eget kapital**

5 965 647

5 995 542

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

244 950 000

225 790 000

Skulder till koncernföretag

900 000

0

Övriga skulder

3 198 144

0

**Summa långfristiga skulder**

249 048 144

225 790 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

420 000

0

Förskott från kunder

0

2 774 558

Leverantörsskulder

10 747 240

1 520 238

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

6 500 000

0

Skatteskulder

916 290

818 929

Övriga skulder

0

1 047 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 166 442

6 581 922

**Summa kortfristiga skulder**

22 749 972

12 743 022

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

277 763 763

244 528 564

2023042100755

## 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.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggningar	20

## Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 727 625	198 305 466
Inköp	58 711 113	10 422 159
Utgående anskaffningsvärden	<u>267 438 738</u>	<u>208 727 625</u>
Ingående avskrivningar	-8 325 339	-4 047 316
Årets avskrivningar	-4 251 930	-4 278 023
Utgående avskrivningar	<u>-12 577 269</u>	<u>-8 325 339</u>
Redovisat värde	254 861 469	200 402 286

*Taxeringsvärden*

Mark	41 000 000	41 000 000
Byggnader	<u>104 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
	145 000 000	139 000 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 289 105	1 227 365
Inköp	893 300	61 740
Utgående anskaffningsvärden	<u>2 182 405</u>	<u>1 289 105</u>
Ingående avskrivningar	-512 500	-302 780
Årets avskrivningar	-562 901	-209 720
Utgående avskrivningar	<u>-1 075 401</u>	<u>-512 500</u>
Redovisat värde	1 107 004	776 605

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	16 776 000	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>16 776 000</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	16 776 000	0

Not 5 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	225 790 000

## Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	248 000 000	228 000 000

**NOTER**

**Övriga noter**

2023042100757

Österhaninge 2022-06-30



Kaj Nilsson  
Ordförande



Else-Marie Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/6-2022.



Lars Isacson  
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 2021.

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 2021 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 Alby 4 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 4 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 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:

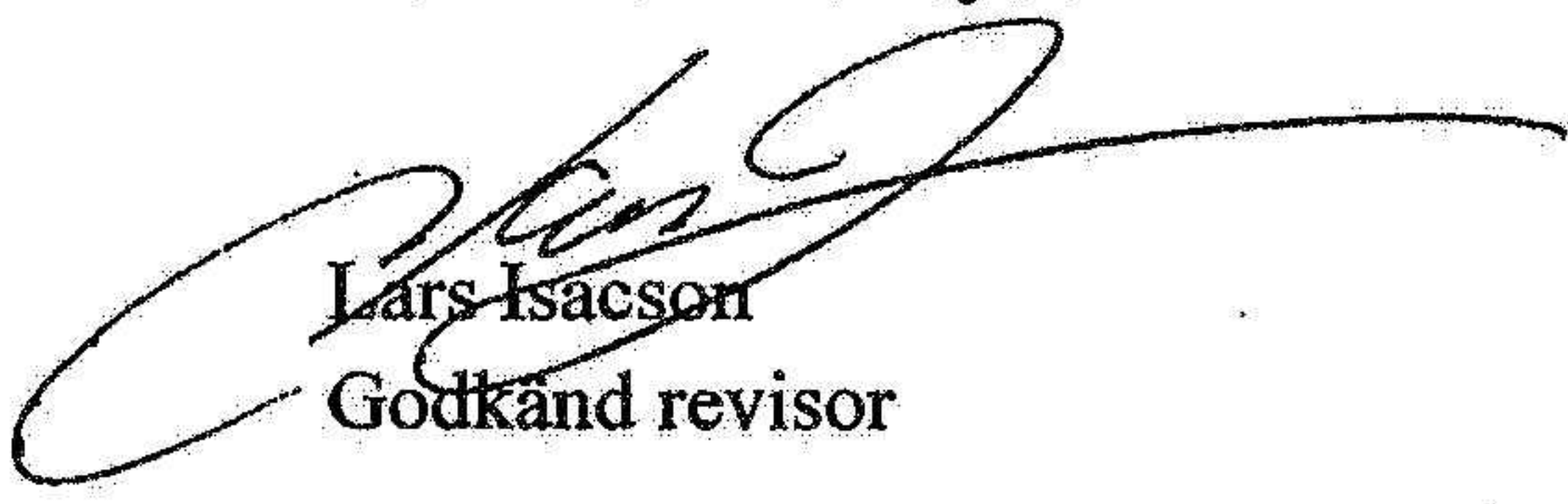
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

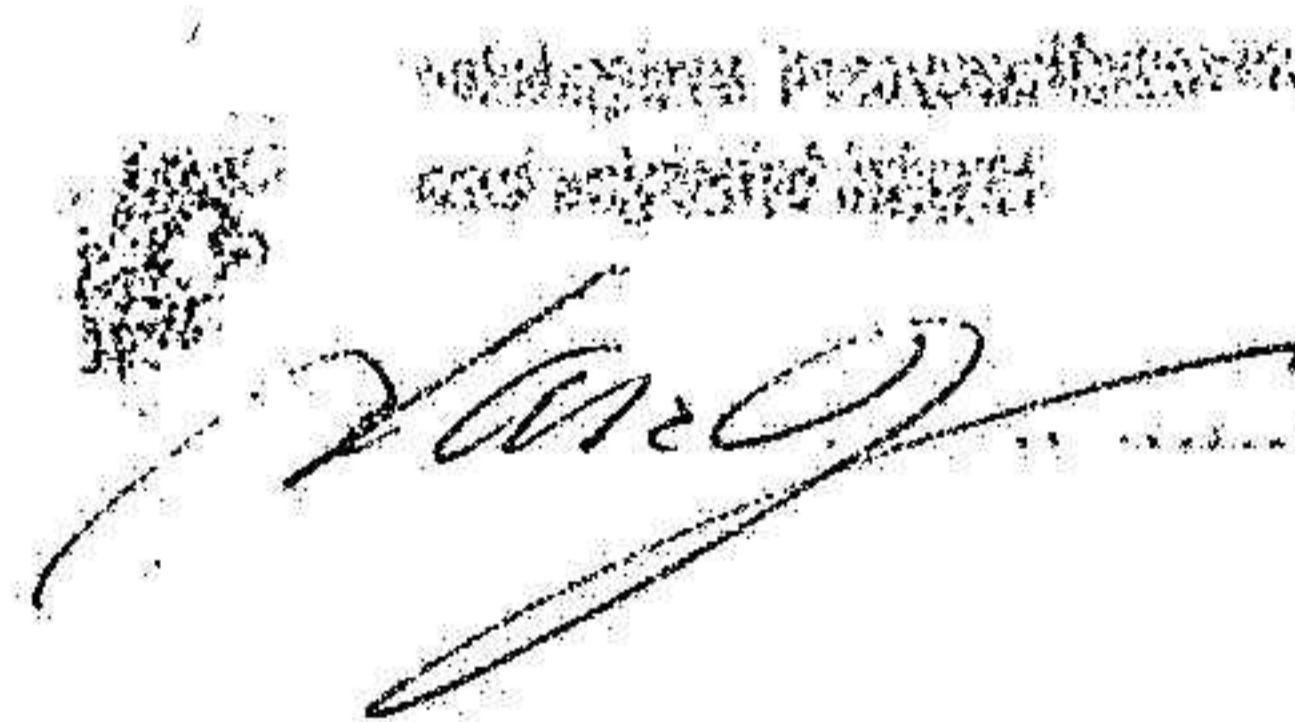
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 30 juni 2022

  
Lars Isacson  
Godkänd revisor



2023042100762

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall

Hej

Översänder ny årsredovisning avseende Alby 4 Fastigheter AB, 559020-6735  
2021-01-01 – 2021-12-31.

Fastighetsinteckningarna kom inte med i ursprungliga exemplaret.

Med vänlig hälsning

  
Kaj Nilsson