

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB

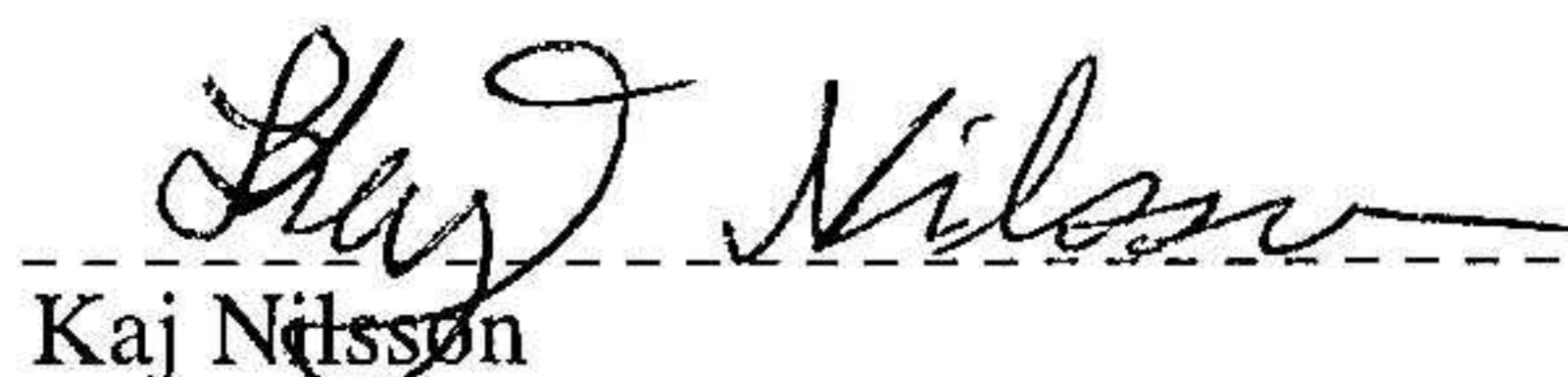
Org.nr. 556999-3321

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i Alby 2 Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 20 februari 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2026-02-20



Kaj Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB
Org.nr. 556999-3321

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

M

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheter och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Bolagets affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Alby 2 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB 556787-8730. Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. Nuvarande solanläggning producerar ca 540 000 kWh/år.

Under våren 2023 genomfördes två fusioner enligt nedan:

Mellan Alby 2 Fastigheter AB och Alby 1 Fastigheter AB, orgnr 559020-6990.

Mellan Alby 2 Fastigheter AB och Alby 3 Fastigheter AB, orgnr 556630-5230.

Fusionerna är godkända och registrerade hos Bolagsverket, per 2023-05-22 respektive 2023-03-28. Alby 1 Fastigheter AB och Alby 3 Fastigheter AB är således upplösta och ingår nu i Alby 2 Fastigheter AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under verksamhetsåret. Under 2026 övergår bolaget till att tillämpa K3-regelverket och komponentindening av byggnad.

Företagets säte är Haninge kommun, Stockholms län.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	44 373	54 050	43 035	28 366
Resultat efter finansiella poster	20 209	16 083	14 825	13 997
Soliditet (%)	3,37	7,26	6,45	6,4

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	5 422 770	13 630 048	19 102 818
Utdelning		-15 000 000	0	-15 000 000
Balanseras i ny räkning		13 630 048	-13 630 048	0
Årets resultat			5 152 551	5 152 551
Belopp vid årets utgång	50 000	4 052 818	5 152 551	9 255 369

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 052 818
Årets resultat	5 152 551
	<u>9 205 369</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	9 205 369
	<u>9 205 369</u>

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

U

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		44 373 455	54 050 184
Övriga rörelseintäkter		81 560	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>44 455 015</u>	<u>54 050 184</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-9 128 067	-18 399 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 568 533	-7 469 713
Summa rörelsekostnader		<u>-16 696 600</u>	<u>-25 868 883</u>
Rörelseresultat		27 758 415	28 181 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317 420	111 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 866 567	-12 209 909
Summa finansiella poster		<u>-7 549 147</u>	<u>-12 098 031</u>
Resultat efter finansiella poster		20 209 268	16 083 270
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-14 800 000	0
Summa bokslutsdispositioner		<u>-14 800 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		5 409 268	16 083 270
Skatter			
Skatt på årets resultat		-256 717	-2 453 222
Årets resultat		<u>5 152 551</u>	<u>13 630 048</u>

4




2026030302250

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

2

243 347 925

249 931 914

3

5 910 994

6 805 711

4

1 606 307

1 606 307

250 865 226

258 343 932

5

15 400 000

0

15 400 000

0

266 265 226

258 343 932

513 191

70 940

68 150

1 750 000

1 591

17 066

68 399

90 595

651 331

1 928 601

7 067 337

2 837 220

7 067 337

2 837 220

7 718 668

4 765 821

273 983 894

263 109 753

M

2026030302251



Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

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

4 052 818

5 422 770

Årets resultat

5 152 551

13 630 048

Summa fritt eget kapital

9 205 369

19 052 818

Summa eget kapital

9 255 369

19 102 818

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

221 059 000

0

Övriga skulder

3 093 172

3 093 172

Summa långfristiga skulder

224 152 172

3 093 172

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 252 000

224 511 900

Leverantörsskulder

1 136 113

387 749

Skulder till koncernföretag

24 637 000

3 025 846

Skatteskulder

5 934 028

7 108 993

Övriga skulder

1 153 320

1 132 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 463 892

4 746 375

Summa kortfristiga skulder

40 576 353

240 913 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

273 983 894

263 109 753



2026030302252

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

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
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Markanläggningar	20

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 693 593	294 921 643
Inköp	0	10 376 607
Omklassificeringar	0	-1 604 657
Utgående anskaffningsvärden	303 693 593	303 693 593
Ingående avskrivningar	-53 761 679	-47 197 492
Årets avskrivningar	-6 583 989	-6 564 187
Utgående avskrivningar	-60 345 668	-53 761 679
Redovisat värde	243 347 925	249 931 914
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	76 400 000	61 800 000
Byggnader	245 770 000	232 739 000
	322 170 000	294 539 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 195 348	6 592 460
Inköp	89 827	2 602 888
Utgående anskaffningsvärden	9 285 175	9 195 348
Ingående avskrivningar	-2 389 637	-1 484 111
Årets avskrivningar	-984 544	-905 526
Utgående avskrivningar	-3 374 181	-2 389 637
Redovisat värde	5 910 994	6 805 711

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 606 307	0
Omklassificeringar	0	1 606 307
Utgående anskaffningsvärden	1 606 307	1 606 307
Redovisat värde	1 606 307	1 606 307

M

AW
LHJ

2026030302253

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

NOTER

Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	8 299 000
	Tillkommande fordringar	15 400 000	0
	Reglerade fordringar	0	-8 299 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 400 000	0
	Redovisat värde	15 400 000	0

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	265 000 000	265 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20
Österhaninge

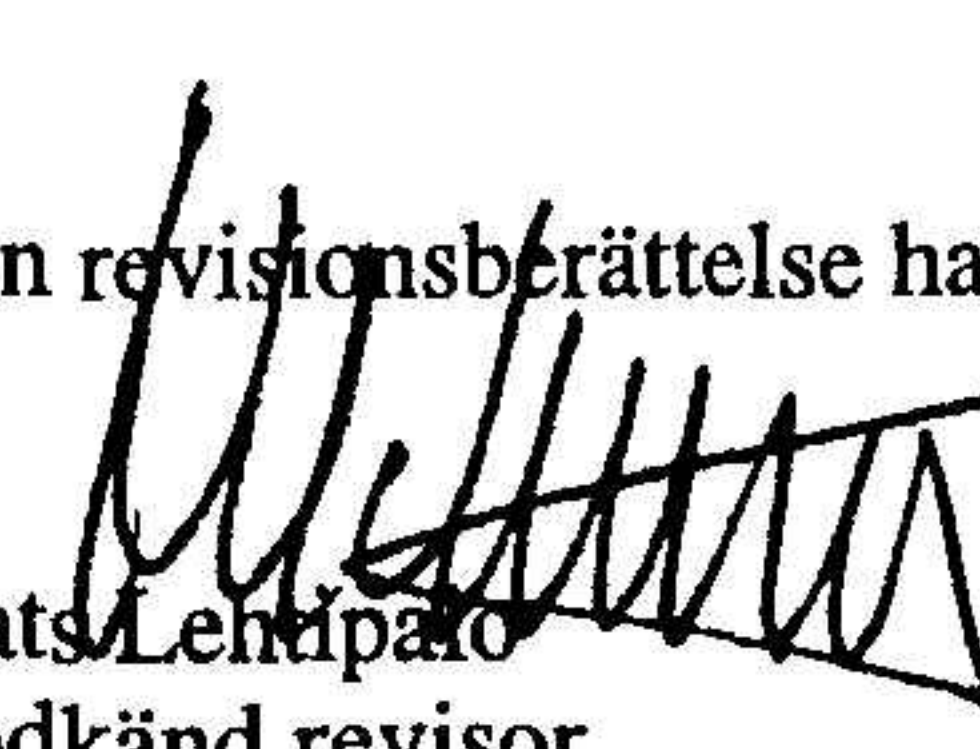


Kaj Nilsson
2026-02-20



Else-Marie Johansson
2026-02-20

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2026.



Mats Lehtipää
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 2 Fastigheter AB
Org.nr. 556999-3321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 2 Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alby 2 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 2 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 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. 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.

M



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 2 Fastigheter AB för år 2025 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 2 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 revisionssed 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 revisionssed 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 20/2-2026

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Vidvara
62/327969

2026030302256