

# ÅRSREDOVISNING

för

## Alby 3 Fastigheter AB


Org.nr. 556630-5230

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

Undertecknad styrelseledamot i Alby 3 Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 30/6-2022.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2022-06-30

  
-----

Kaj Nilsson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Alby 3 Fastigheter AB

Org.nr. 556630-5230

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

*Eller*  
*AW*

# Alby 3 Fastigheter AB

Org.nr. 556630-5230

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Alby 3 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. En byggnad om 9 300 kvm är uppförd, slutbesiktad i februari 2017 samt fullt uthyrd.

Företagets säte är Stockholms län, Haninge kommun.

#### Koncernförhållanden

Alby 3 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB (556787-8730) med fastighetsbeteckning Alby 1:12.

#### Miljö

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 120 000 kWh/år.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesintäkterna i bolaget är stabila och företaget har endast marginellt påverkats av covid- 19.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 775	11 144	10 879	10 031
Resultat efter finansiella poster	7 011	6 901	6 572	4 877
Soliditet (%)	7,21	4	1	6
Balansomslutning	83 780	87 542	84 090	79 384

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	1 300	973 717	2 700 919	3 775 936
Utdelning			-3 600 000	0	-3 600 000
Balanseras i ny räkning			2 700 919	-2 700 919	0
Årets resultat				5 869 357	5 869 357
Belopp vid årets utgång	100 000	1 300	74 636	5 869 357	6 045 293

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	74 636
Årets resultat	5 869 357
	<u>5 943 993</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	5 500 000
Balanseras i ny räkning	443 993
	<u>5 943 993</u>

2022080902209

# Alby 3 Fastigheter AB

Org.nr. 556630-5230

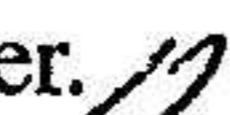
## Förslag till beslut om vinstutdelning

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

2022080902210



# Alby 3 Fastigheter AB

Org.nr. 556630-5230

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		11 775 034	11 144 420
Övriga rörelseintäkter		0	5 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>11 775 034</u>	<u>11 149 620</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 907 967	-1 527 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 614 250	-1 601 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 522 217</u>	<u>-3 129 200</u>
<b>Rörelseresultat</b>		8 252 817	8 020 420
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 250	305 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 879	-1 424 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 241 629</u>	<u>-1 119 501</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		7 011 188	6 900 919
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-4 200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>-4 200 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		7 011 188	2 700 919
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 141 831	0
<b>Årets resultat</b>		<u>5 869 357</u>	<u>2 700 919</u>

2022080902211

**Alby 3 Fastigheter AB**

Org.nr. 556630-5230

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos närstående företag

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

2021-12-31

2020-12-31

2

3

66 242 564

33 180

66 275 744

66 275 744

140 000

15 371 088

0

168 729

8 748

15 688 565

1 816 122

1 816 122

17 504 687

83 780 431

67 758 923

0

67 758 923

67 758 923

2 770 746

15 071 188

500 000

505 055

8 413

18 855 402

927 762

927 762

19 783 164

87 542 087

2022080902212

**Alby 3 Fastigheter AB**

Org.nr. 556630-5230

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

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

1 300

1 300

**Summa bundet eget kapital**

101 300

101 300

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

74 636

973 717

Årets resultat

5 869 357

2 700 919

**Summa fritt eget kapital**

5 943 993

3 674 636

**Summa eget kapital**

6 045 293

3 775 936

**Långfristiga skulder**

4

Övriga skulder till kreditinstitut

71 015 120

72 526 080

Övriga skulder

1 081 581

0

**Summa långfristiga skulder**

72 096 701

72 526 080

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 510 960

1 510 960

Förskott från kunder

0

1 222 717

Leverantörsskulder

276 907

296 369

Skulder till koncernföretag

0

4 200 000

Skatteskulder

582 331

348 000

Övriga skulder

569 221

737 145

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 699 018

2 924 880

**Summa kortfristiga skulder**

5 638 437

11 240 071

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

83 780 431

87 542 087

2022080902213

## 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 resultaträkningen

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 253 844	76 957 440
Inköp	89 596	296 404
Utgående anskaffningsvärden	<u>77 178 757</u>	<u>77 253 844</u>
Ingående avskrivningar	-9 330 238	-7 893 446
Årets avskrivningar	<u>-1 605 955</u>	<u>-1 601 475</u>
Utgående avskrivningar	<u>-10 936 193</u>	<u>-9 494 921</u>
Redovisat värde	66 242 564	67 758 923

*Taxeringsvärden*

Mark	12 600 000	57 000 000
Byggnader	<u>57 000 000</u>	<u>12 600 000</u>
	69 600 000	69 600 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	41 475	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>41 475</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>-8 295</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 295</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	33 180	0

Not 4 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	64 971 280	72 526 080

## Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>77 500 000</u>	<u>77 500 000</u>

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser på nya året som påverkar verksamheten.

**NOTER**

2022080902215

Österhaninge 2022-06-30

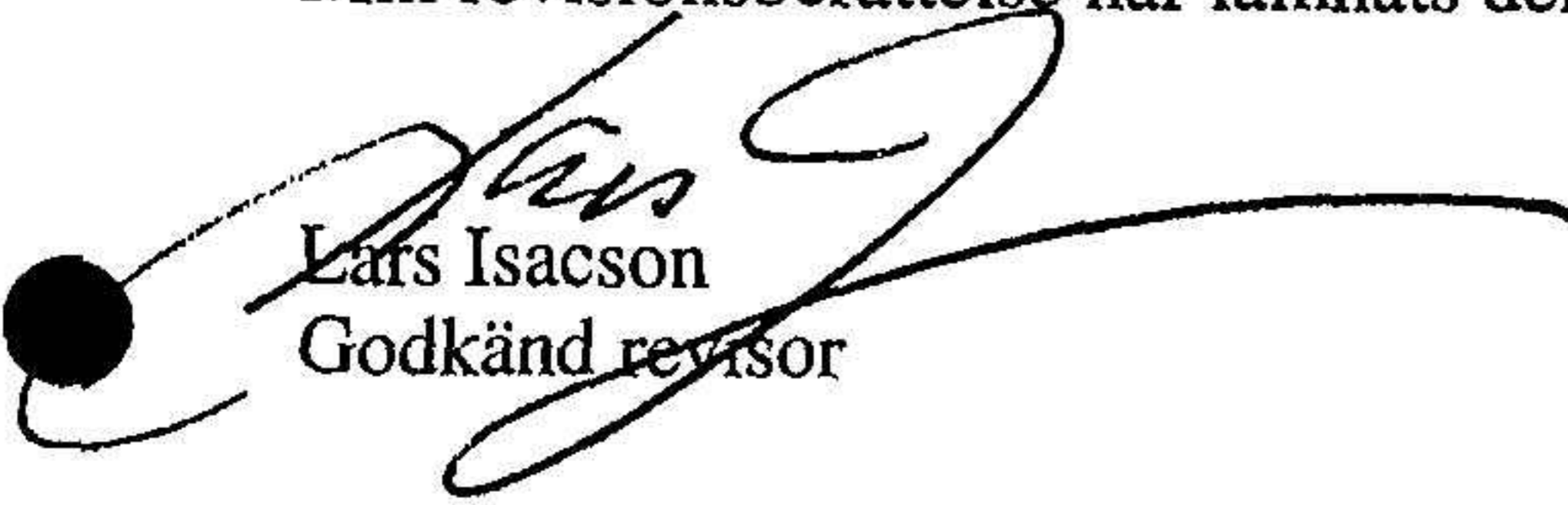


Kaj Nilsson



Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6-2022.



Lars Isacson  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 3 Fastigheter AB

Org.nr. 556630-5230

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 3 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 3 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 3 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 revisions sed 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. Risken 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 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 3 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 3 Fastigheter AB enligt god revisorsd 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:

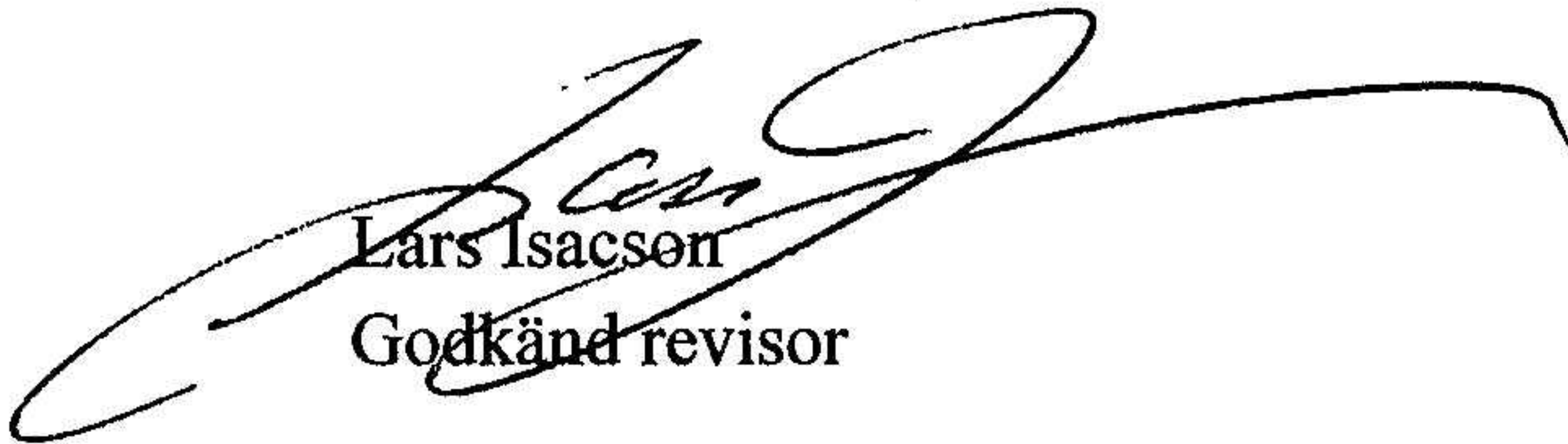
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

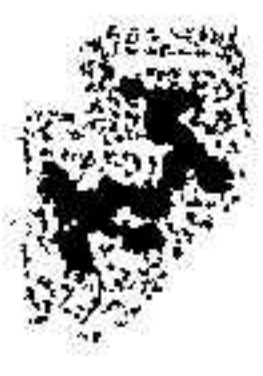
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 30 juni 2022

  
Lars Isacson  
Godkänd revisor

  
Svea Skatteverket  
Stockholm  
