

Alfab Solna Banken 18 AB
Org nr 556803-0422

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Solna Banken 18 AB avger härmed följande årsredovisning.

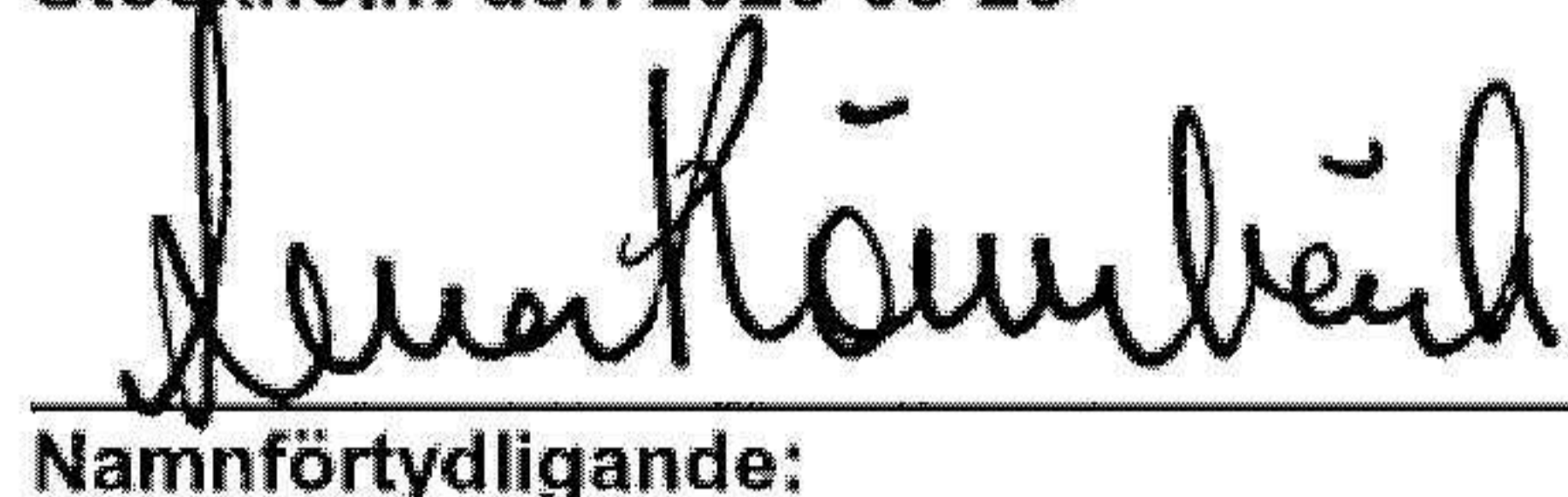
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Solna Banken 18 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-03-21.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:



Alfab Solna Banken 18 AB
Org nr 556803-0422

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Solna Banken 18 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger fastigheten Banken 18 som är belägen i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Alecta Köpcentrum AB.

I samband med ägarbytet har bolaget ändrat bolagsnamn från Besqab Knölsvanen Bostad AB till Alfab Solna Banken 18 AB, samt bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Beskrivning av detta finns i not 1, redovisningsprinciper.

Bolagets fastighet har under 2024 klassificerats om till förvaltningsfastighet från lagerfastighet då bolaget har för avsikt att långsiktigt utveckla och förvalta fastigheten.

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 9.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto (tkr)	-132	0	0	0	-12
Balansomslutning (tkr)	18 459	18 250	18 040	17 831	83
Soliditet (%)	97,6	0,5	0,5	0,5	100,0

2025032815124



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	18 149 869
Årets resultat	-231 635
Totalt	17 918 234
disponeras så att i ny räkning överföres	17 918 234
Totalt	17 918 234



2025032815125

Resultaträkning	Not	2024	2023
Driftnetto		– 0	– 0
Bruttoresultat		– 0	– 0
Administrationskostnader	4	-31 250	0
Rörelseresultat		-31 250	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	271
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-100 437	-271
Summa resultat från finansiella poster		-100 437	0
Resultat efter finansiella poster		-131 687	0
Resultat före skatt		-131 687	0
Skatt på årets resultat	7	-99 948	0
Årets resultat		-231 635	0

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	18 459 441	0
Summa anläggningstillgångar		18 459 441	0
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Lager av fastigheter		0	18 249 869
Summa omsättningstillgångar		0	18 249 869
Summa tillgångar		18 459 441	18 249 869

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8, 10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		18 149 869	-17 312
Årets resultat		-231 635	0
		<u>17 918 234</u>	<u>-17 312</u>
Summa eget kapital		18 018 234	82 688
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	7	99 948	0
		<u>99 948</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		99 948	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11, 12	131 687	17 957 609
Aktuella skatteskulder	7	209 572	209 572
		<u>341 259</u>	<u>18 167 181</u>
Summa kortfristiga skulder		341 259	18 167 181
Summa eget kapital och skulder		18 459 441	18 249 869

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	-17 312	82 688
Årets resultat			
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	-17 312	82 688
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	-17 312	82 688
Erhållet aktieägartillskott		18 167 181	18 167 181
Årets resultat		-231 635	-231 635
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	17 918 234	18 018 234

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-31 250	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	0	0
Erlagd ränta	-100 437	-271
Erhållen ränta	0	271
Betald inkomstskatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	-131 687	0
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-17 825 922	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 957 609	0
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-209 572	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-209 572	0
Finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	18 167 181	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 167 181	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkontot redovisas under ökning/minskning kortfristiga fordringar/skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 31 tkr (0 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegänsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Från och med räkenskapsåret 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har bedömts att inte medföra några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för år 2023 inte har räknats om. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och

eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheten avser i sin helhet mark som inte skrivs av.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 9 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde.

Bolagets fastighet har under 2024 klassificerats om till förvaltningsfastighet från lagerfastighet då bolaget har för avsikt att långsiktigt utveckla och förvalta fastigheten.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget,

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 4 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader har för 2024 belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	0	271
	—	—
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	0	271

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	100 437	0
Räntekostnader, ej avdragsgilla	0	271
	—	—
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	100 437	271

Not 7 Inkomstskatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	29 567	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-129 515	0
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	-99 948	0
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-131 687	0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	27 128	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	2 440	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-129 516	0
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	-99 948	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är negativ.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	129 515	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>29 567</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	29 567	129 515	0	0
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter				
Ingående balans			0	0
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			129 515	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>-29 567</u>	<u>0</u>
Utgående balans			99 948	0

Not 8 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Mark		
Omklassificering från lager av fastigheter	18 249 869	0
Aktiveringar	209 572	0
Utgående redovisat värde Mark	18 459 441	0
Summa Förvaltningsfastigheter	18 459 441	0

Bolagets fastighet har under 2024 klassificerats om till förvaltningsfastighet från lagerfastighet då bolaget har för avsikt att långsiktigt utveckla och förvalta fastigheten.

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 101 MSEK*. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Ingen extern värdering har skett av bolagets fastighet eftersom bolaget följer en princip om att inte externt värdera nyligen förvärvade fastigheter, där förvärvspriset i sig anses vara ett marknadspris.

*Föregående års uppgifter saknas, se information i förvaltningsberättelsen om övergång till nya redovisningsprinciper.

Trög återhämning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämnning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbilden klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa.

Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Marknaden för byggrätter

Situationen med ökade produktions- och finansieringskostnader under de senaste åren innebär att marknaden för utvecklingsmark är betydligt mer avvaktande för närvarande jämfört med situationen fram till inledningen av 2022. De exploateringskalkyler som ligger till grund för investeringsbeslut är också mycket känsliga för variationer i ingångsparametrar såsom sannolik intäkt samt bedömd produktionskostnad. Denna hävstångseffekt medför relativt stora fluktuationer i betalningsvilja, särskilt för utvecklingsmark i lägen utanför de mest attraktiva. I attraktiva lägen bedöms byggrättspriserna varit relativt stabila under 2024, räntorna är i en nedåtgående trend men det slår inte riktigt igenom på grund av att byggkostnaderna fortsatt att öka.

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	18 149 869
Årets resultat	-231 635
Totalt	17 918 234
disponeras så att i ny räkning överföres	17 918 234
Totalt	17 918 234

Not 11 Räntebärande lån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	131 687	0
Summa kortfristiga skulder	131 687	0
Lånebelopp	131 687	0

I ovan sammanställning avseende koncerninternt lån exkluderas lån 2023-12-31 då detta avsåg bolag inom tidigare koncern.

Not 12 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	131 687	0
Summa skulder till koncernföretag	131 687	0

I ovan sammanställning avseende koncerninternt lån exkluderas lån 2023-12-31 då detta avsåg bolag inom tidigare koncern.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffats efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541825807

Dokument

10415 Alfab Solna Banken 18 AB 556803-0422 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-03-18 08:43:44 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 15:02:30 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 10:50:57 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 10:44:45 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:19:55 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrd Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 15:02:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541825807

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Solna Banken 18 AB, org.nr 556803-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Solna Banken 18 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Solna Banken 18 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Alfab Solna Banken 18 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Solna Banken 18 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2024 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Alfab Solna Banken 18 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Solna Banken 18 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 14:01:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032815135