

Alfab Klara Strand AB
Org.nr 556912-1709

ank=20250701;2025070304722

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024.

Styrelsen för Alfab Klara Strand AB avger härmed följande årsredovisning.

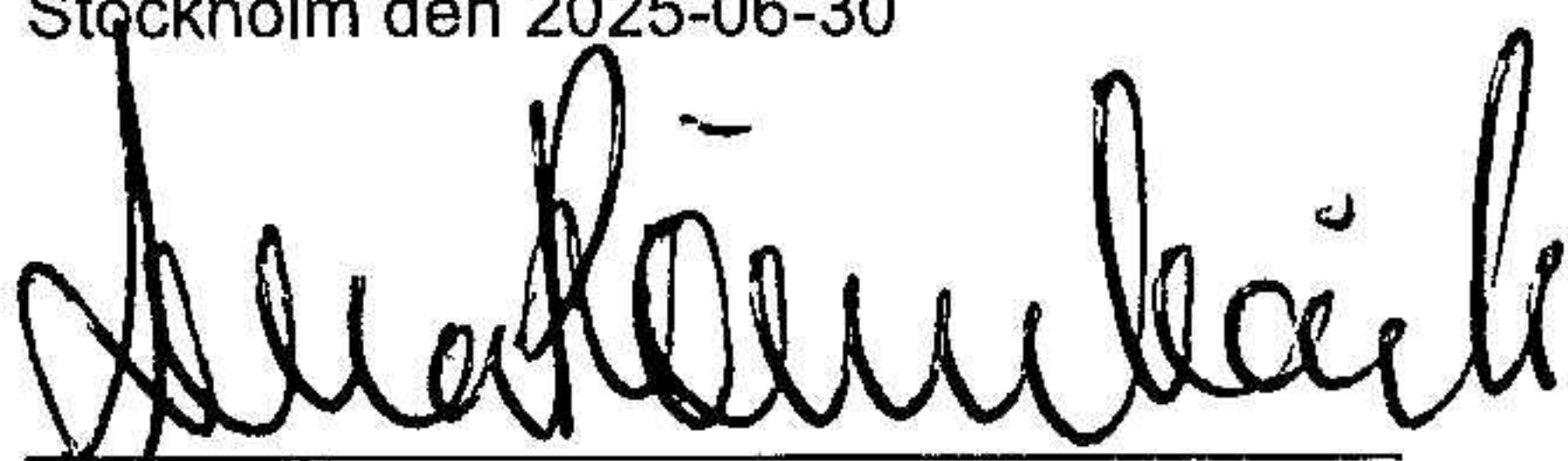
Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	18

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Klara Strand AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-30



Nämnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till M&G European Property Holding Company S.à.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property Finance Company S.à.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Alfab Klara Strand AB äger och förvaltar fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetstjänster till bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som har haft en direkt påverkan på bolaget.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras genom koncerninterna lån på 1 036 MSEK och eget kapital på 64 MSEK.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	158 244	149 278	134 213	127 432
Driftnetto	60 372	76 041	75 554	78 187
Resultat efter finansiella poster	1 904	16 955	6 751	14 544
Balansomslutning	1 179 033	1 173 857	1 195 304	1 219 792
Eget kapital	63 535	71 144	84 124	119 855
Soliditet (%)	6,8%	7,5%	8,4%	11,2%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, tkr	71 094
Årets resultat, tkr	-7 609
	<hr/>
	63 485

disponeras så att

i ny räkning överföres, tkr	63 485
	<hr/>
	63 485

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 – 31 dec. 2024	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5,6	158 244	149 278
Direkta fastighetskostnader	7,8,9	-97 872	-73 237
Driftnetto		60 372	76 041
Avskrivningar		-23 122	-24 610
Rörelseresultat		37 250	51 431
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 346	-34 476
Summa resultat från finansiella poster		-35 346	-34 476
Resultat efter finansiella poster		1 904	16 955
Resultat före skatt		1 904	16 955
Skatt på årets resultat	11	-9 513	-12 345
Årets resultat		-7 609	4 610

Övrigt totalresultat

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

Alfab Klara Strand AB
Org.nr 556912-1709

ank=20250701;2025070304725

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 071 585	1 041 894
Summa anläggningstillgångar		1 071 585	1 041 894
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13,16	5 569	679
Aktuella skattefordringar		4 249	0
Övriga kortfristiga fordringar	13,16	455	11 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,16	19 351	8 832
		29 624	21 315
Kassa och bank	16,20	77 824	110 648
Summa omsättningstillgångar		107 448	131 963
SUMMA TILLGÅNGAR		1 179 033	1 173 857



Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		71 094	66 484
Årets resultat		-7 609	4 610
		63 485	71 094
Summa eget kapital		63 535	71 144
Obeskattade reserver	17	21 010	21 010
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16,18	1 035 912	1 035 912
Summa långfristiga skulder		1 035 912	1 035 912
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	10 711	12 470
Aktuella skatteskulder		0	12 133
Övriga kortfristiga skulder	16	4 285	4 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,19	43 580	16 916
Summa kortfristiga skulder		58 576	45 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 179 033	1 173 857



Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
2023-01-01	50	84 074	84 124
Utdelat till aktieägaren		-17 590	-17 590
Årets resultat	0	4 610	4 610
Utgående eget kapital	50	71 094	71 144
2023-12-31			
Ingående eget kapital			
2024-01-01	50	71 094	71 144
Årets resultat	0	-7 609	-7 609
Utgående eget kapital	50	63 485	63 535
2024-12-31			

Aktiekapitalet var 2024-12-31 fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.



Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		37 250	51 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		23 122	24 610
Erlagd ränta		-35 346	-34 476
Betald inkomstskatt		-25 895	-8 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		-869	32 628
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-4 060	-8 935
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-1 759	11 818
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		26 677	-23 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 989	11 818
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i förvaltningsfastigheter		-52 813	-18 027
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 813	-18 027
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Utdelning		0	-17 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-17 590
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		110 648	134 447
Likvida medel vid årets slut		77 824	110 648



Alfab Klara Strand AB
Org.nr 556912-1709

Noter

Not 1

Företagsinformation

Namn Alfab Klara Strand AB
Org nummer: 556912-1709
Huvudsaklig verksamhet:
Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Blekholmen 1.
Bolaget har ingått i koncernen sedan 01/19/2017.
Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Strandvägen 7A, 114 56 STOCKHOLM
Årsredovisningen för det bolag som upprättar koncernbokslut i vilket Alfab Klara Strand AB är en del av finns att tillgå på moderbolagets registrerade adress, 16 boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Koncernförhållanden

Den 19 januari 2017 såldes bolaget från Niam V Blekholmen Holding AB (org nr 556913-7432) till M&G European Property Holding Company S.à.r.l. (org nr B92191) som i sin tur ägs av M&G European Property Finance Company S.à.r.l. (org nr B120471). Båda M&G bolagen med säte i Luxemburg. Yttersta ägare är M&G PLC. (org nr 11444019) i England. Alfab Klara Strand AB äger och förvaltar fastigheten Blekholmen 1 i Stockholm. Newsec Asset Management AB tillhandahåller fastighetstjänster till bolaget.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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 och RFR2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till M&G European Property Holding Company som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, värdering av fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Bolaget genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en kassaflödesmall på fastigheten. Förvaltningsfastigheten värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, samt genom att bedöma hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyringsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drifts- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

En gång per år låter M&GRE European Property Fund SICAV-FIS genomföra en extern värdering av koncernens totala fastighetsbestånd. Denna externa värdering utfördes av CBRE Ltd. Per 31 december 2024.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 2 960 mkr (2 220mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värderingshierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde"



Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

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.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt 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 realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt 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 saldongen genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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 hänförliga 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 avser.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

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. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 5 Hyresintäkter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hyresintäkter	151 212	149 686
Periodisering av hyresrabatter mm.	7 032	-408
Summa intäkter	158 244	149 278

Not 6	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Mindre än 1 år		109 867	113 952
Mellan 1 - 5 år		210 449	214 165
Mer än 5 år		4 258	3 546
		324 574	331 663

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Underhåll	4 948	3 204
Drift	76 901	46 767
Fastighetsskatt	16 023	23 266
Summa direkta fastighetskostnader	97 872	73 237

Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<i>Revisionuppdrag</i>		
Ernst & Young	286	334
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	70	0
<i>Skatterådgivning</i>		
Deloitte	136	92
Summa revisionskostnader	492	426

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Summa medelantalet anställda	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	28	28
	28	28
Sociala avgifter		
Styrelse och VD	25	25
Summa Sociala avgifter	25	25
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Antal styrelseledamöter per balansdagen	3	3
Varav kvinnor %	33%	33%
Varav män %	67%	67%

Under innevarande räkenskapsår har bolaget haft en anställd, samma som föregående räkenskapsår och hon har varit styrelseledamot. Det fanns inga andra anställda under året. Styrelsen bestod av tre personer, en kvinna och två män.

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, övriga	125	158
Räntekostnader, koncernföretag	35 221	34 318
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-35 346	-34 476

Not 11	Inkomstskatt	
	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Aktuell skatt	9 800	13 366
Justeringar avseende tidigare år	-287	-1 021
Summa redovisad skatt	-9 513	-12 345

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Resultat före skatt	1 904	16 955
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-392	-3 493
Ej avdragsgilla kostnader	-7 273	-7 088
Skillnad mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	-2 135	-2 785
Justering avseende tidigare år	287	1 021
Summa redovisad skatt	-9 513	-12 345

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 56,2 procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 12	Förvaltningsfastigheter	
Den 7 juli 2013 förvärvade bolaget fastigheten Stockholm Blekholmen 1 för tkr 1 059 419.		
Byggnad	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272 442	1 254 415
Inköp	52 813	18 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 325 255	1 272 442
Ingående ackumulerade avskrivningar	-269 319	-247 940
Årets avskrivning	-19 890	-21 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 209	-269 319
Utgående redovisat värde	1 036 046	1 003 123
Byggnadsinventarier	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 632	64 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 861	-22 630
Årets avskrivning	-3 232	-3 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 093	-25 861
Utgående redovisat värde	35 539	38 771
Summa förvaltningsfastigheter	1 071 585	1 041 894

Upplysning om värde på förvaltningsfastigheter

Värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 2 960 Msek enligt IFRS. Fastigheten har värderats genom diskontering av framtida kassaflöden.

Not 13	Kortfristiga fordringar	
	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	5 569	679
Övriga	455	11 804
Summa	6 024	12 483

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda kostnader	6 124	5 756
Förutbetald tomträttsavgäld	177	461
Periodiserade hyresrabatter	13 050	2 615
Summa	19 351	8 832

Not 15	Förslag till vinstdisposition		31 dec. 2024
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel			
Balanserad vinst, tkr		71 094	
Årets resultat, tkr		<u>-7 609</u>	
		63 485	
disponeras så att			
i ny räkning överföres, tkr		<u>63 485</u>	
		63 485	

Not 16	Finansiell riskhantering	
---------------	---------------------------------	--

Finansiell riskhantering

Alfab Klara Strand AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer M&G PLC. finanspolicy då bolaget administreras av M&G Luxemburg S.A. och Newsec Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

31 dec. 2023			
	Låne- och Hyses- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hysesfordringar/kundfordringar	679	0	679
Övriga kortfristiga fordringar	20 636	0	20 636
Likvida medel	110 648	0	110 648
Summa	131 963	0	131 963

31 dec. 2023			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	1 035 912	1 035 912
Leverantörsskulder och andra skulder	0	50 119	50 119
Summa	0	1 086 031	1 086 031

31 dec. 2024			
	Låne- och Hyses- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hysesfordringar/kundfordringar	5 569	0	5 569
Övriga kortfristiga fordringar	19 806	0	19 806
Likvida medel	77 824	0	77 824
Summa	103 199	0	103 199

31 dec. 2024			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	1 035 912	1 035 912
Leverantörsskulder och andra skulder	0	62 904	62 904
Summa	0	1 098 816	1 098 816

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Alfab Klara Strand AB tillhörde under räkenskapsåret är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Alfab Klara Strand AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

31 dec. 2023	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	1 035 912	0	0	0	0	1 035 912
Leverantörs-skulder	12 470	12 470	0	0	0	0
Övriga skulder	37 650	37 650	0	0	0	0
Summa	1 086 032	50 120	0	0	0	1 035 912

31 dec. 2024	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	1 035 912	0	0	0	0	1 035 912
Leverantörs-skulder	10 711	10 711	0	0	0	0
Övriga skulder	52 193	52 193	0	0	0	0
Summa	1 098 816	62 904	0	0	0	1 035 912

Not 17 **Obeskattade reserver**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Överavskrivningar	21 010	21 010
Summa	21 010	21 010

Not 18 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

Långivare	Förfalldag	Ränta	Upplupen ränta	Skuld
Moderbolaget	19/05/32	3,40%	0	1 017 816
Moderbolaget	19/05/32	3,40%	0	18 096

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande låneskulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	1 035 912	1 035 912
Summa	1 035 912	1 035 912

Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	12 709	9 931
upplupen tomträtsavgäld	27 949	0
Övriga poster	2 922	6 985
Summa	43 580	16 916

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	825 000
Övriga ställda säkerheter:		
Summa	0	825 000

Not 21 **Närstående transaktioner**

De närstående transaktioner som förekommit är finansiella tjänster i form av aktieågarlån samt räntor som förmedlats från bolagets moderbolag till bolaget. Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Låneskulder till bolagets moderbolag	1 035 912	1 035 912
Räntekostnader till bolagets moderbolag	35 221	34 318

Not 22 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 1 april 2025 förvärvades bolaget av Alecia Köpcentrum AB. Förvärvet innebär att bolaget från datumet för förvärvet ingår i Alecia Köpcentrums koncernstruktur. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecia Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Alfab Klara Strand AB
Org.nr 556912-1709

ank=20250701:2025070304739

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Alfab Klara Strand AB
Org.nr 556912-1709

ank=20250701;2025070304740



Verifikat

Transaktion 09222115557550617506

Dokument

10417_Klara Strand Property AB ÅR 2024-12-31 - v4
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-06-27 09:13:12 CEST (+0200) av Julia
Gorbunova (JG)
Färdigställt 2025-06-27 13:00:28 CEST (+0200)

Initierare

Julia Gorbunova (JG)
julia.gorbunova@alecta.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
BOBERG"
Signerade 2025-06-27 09:32:25 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Rönnbäck"
Signerade 2025-06-27 09:14:45 CEST (+0200)

Isa Schuman (IS)
Personnummer 870528-4845
isa.schuman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISA
SCHUMAN"
Signerade 2025-06-27 13:00:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-06-27 09:37:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550617506

Detta verifikat är utfärdat 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 Klara Strand AB, org.nr 556912-1709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Klara Strand 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 Klara Strand 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 Klara Strand AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Klara Strand 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 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 revisionsmed 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 Klara Strand 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Klara Strand AB enligt god revisors sed 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 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.

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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-27 11:00:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISA SCHUMAN

Isa Schuman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701;2025070304745