

**Alfab Stockholm 1 AB**  
**Org nr 556660-5530**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Alfab Stockholm 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

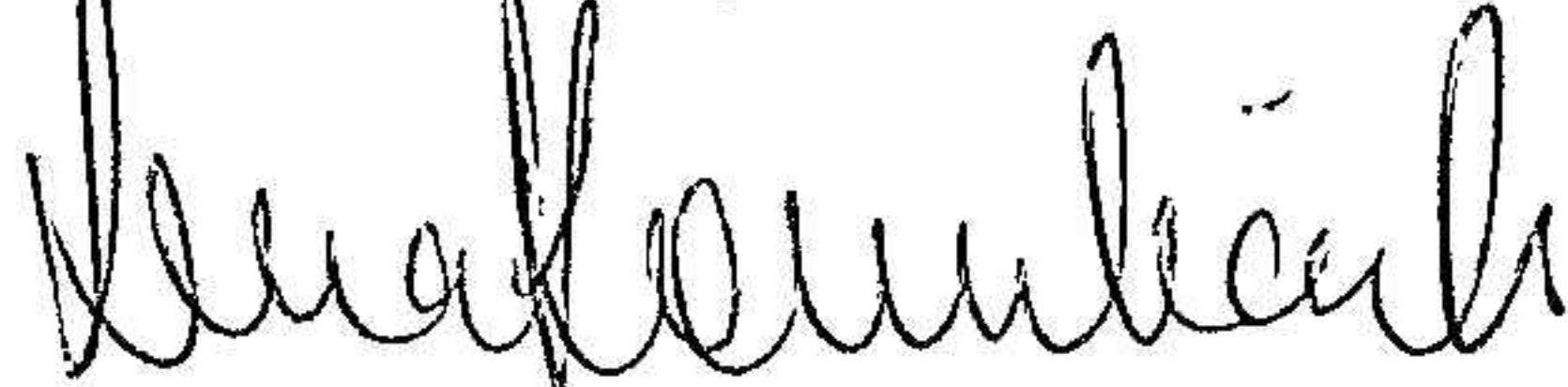
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Stockholm 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

**Alfab Stockholm 1 AB**  
**Org nr 556660-5530**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Alfab Stockholm 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- 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 Kabelverket Holding AB, org nr 556587-1075, som i sin tur ingår i Alecta koncernen.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skravelberget Större 19 i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som kriget i Ukraina, ökade elpriser och hög inflation påverkar bolagets resultat i form av ökade kostnader och till viss del även att vissa hyresgäster har det tuffare.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 14. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 8.

### Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare. Bolaget har fortsatt goda framtidsutsikter även om rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation och ökade elpriser innebär ökade kostnader för bolaget och som även innebär att hyresgäster inom vissa segment har det tuffare.

### Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	20 983 832	19 182 213	21 281 576	20 415 988	17 682 475
Resultat efter finansnetto	8 435 658	9 056 255	10 900 186	11 137 082	3 950 631
Balansomslutning	210 602 316	229 347 237	234 199 771	222 698 909	217 233 248
Soliditet (%)	3,5	12,2	9,0	7,4	3,6

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	2 819 221
Årets resultat	4 377 775

<b>Totalt</b>	<b>7 196 996</b>
---------------	------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	7 196 996
--	-----------

<b>Totalt</b>	<b>7 196 996</b>
---------------	------------------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	2	20 983 832	19 182 213
Direkta fastighetskostnader	3	-4 833 924	-4 062 152
<b>Driftnetto</b>		<b>16 149 908</b>	<b>15 120 061</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 475 212	-3 321 048
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12 674 696</b>	<b>11 799 013</b>
Administrationskostnader	4	-474 492	-229 806
Övriga rörelseintäkter		32 425	93 999
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 232 629</b>	<b>11 663 206</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	192 639	9 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 989 610	-2 616 202
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 796 971</b>	<b>-2 606 951</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 435 658</b>	<b>9 056 255</b>
Förändring överavskrivningar		-17 000	-13 000
Lämnat koncernbidrag		-2 905 029	-502 800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 513 629</b>	<b>8 540 455</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 135 854	-1 759 081
<b>Årets resultat</b>		<b>4 377 775</b>	<b>6 781 374</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	179 953 170	183 303 999
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 416 781	124 383
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>183 369 951</b>	<b>183 428 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		578 881	768 164
Hyses- och kundfordringar	10	99 409	0
Fordringar hos koncernföretag	11	25 551 992	44 204 285
Övriga kortfristiga fordringar		98 463	321 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		903 620	625 153
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 232 365</b>	<b>45 918 855</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>210 602 316</b>	<b>229 347 237</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12, 13		
<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		2 819 221	21 037 848
Årets resultat		4 377 775	6 781 374
		<u>7 196 996</u>	<u>27 819 222</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 296 996</b>	<b>27 919 222</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		95 000	78 000
		<u>95 000</u>	<u>78 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>95 000</b>	<b>78 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	7	379 049	462 241
		<u>379 049</u>	<u>462 241</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>379 049</b>	<b>462 241</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15, 16	194 000 000	194 000 000
Övriga långfristiga skulder	15	2 143 875	2 143 875
		<u>196 143 875</u>	<u>196 143 875</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>196 143 875</b>	<b>196 143 875</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		257 940	132 932
Skulder till koncernföretag	15, 16	2 916 175	513 946
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		651 882	782 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 861 399	3 314 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 687 396</b>	<b>4 743 899</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>210 602 316</b>	<b>229 347 237</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>21 037 848</b>	<b>21 137 848</b>
Årets resultat	—	<u>6 781 374</u>	<u>6 781 374</u>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>27 819 222</b>	<b>27 919 222</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>27 819 222</b>	<b>27 919 222</b>
Årets resultat	—	4 377 775	4 377 775
Utdelning	—	<u>-25 000 000</u>	<u>-25 000 000</u>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>7 196 996</b>	<b>7 296 996</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat före finansiella poster	12 232 629	11 663 206
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 475 212	3 321 048
Övriga avsättningar	0	0
Erlagd ränta	-3 989 610	-2 616 202
Erhållen ränta	192 639	9 251
Betald inkomstskatt	-1 029 763	-3 716 436
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner</b>	<b>10 881 107</b>	<b>8 660 867</b>
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	44 060 344	2 405 080
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-26 524 670	-10 457 717
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 416 781</b>	<b>608 230</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 416 781	-608 230
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 416 781</b>	<b>-608 230</b>
Utbetald utdelning	-25 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Kabelverket Holding AB (org.nr. 556587-1075) med säte i Stockholm. Moderföretag för 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 847 tkr (304 tkr) av inköpen och 0 (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 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 lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

#### Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

#### **Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2022**

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2022.

#### **Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft**

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2022.

#### 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.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod.

#### *Övriga rörelseintäkter*

Övriga intäkter avser vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten.

#### *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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnad	<i>Antal år</i> 50 år
Hyresgästanpassningar	<i>Kontraktstidens längd</i>
Byggnadsinventarier	5-10 år

### **Nedskrivning 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.

**Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

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

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Soliditet**

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

## Not 2 Leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	21 491 876	13 955 200
1 -5 år	28 957 518	25 270 575
Mer än 5 år	1 881 758	3 085 315
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>52 331 152</b>	<b>42 311 090</b>

## Not 3 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	1 952 099	1 994 311
Underhållskostnader	461 825	317 841
Fastighetsskatt	2 420 000	1 750 000
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>4 833 924</b>	<b>4 062 152</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 833 924	4 062 152
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>4 833 924</b>	<b>4 062 152</b>

**Not 4      Ersättning till revisorer**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>KPMG AB</i>		
Lagstadgad revision	0	12 000
Revisionsverksamhet utöver lagstadgad revision	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	—	—
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

Revisionskostnader för 2022 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

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

**Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	178 910	0
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	4 069	11
Övrigt	9 660	9 240
	—	—
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>192 639</b>	<b>9 251</b>

**Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	3 989 610	2 619 000
Övrigt	0	-2 798
	—	—
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>3 989 610</b>	<b>2 616 202</b>

**Not 7 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen är hänförlig till:</b>		
Aktuell skatt	-1 219 046	-1 699 766
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	83 192	-59 315
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 135 854</b>	<b>-1 759 081</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	5 513 629	8 540 455
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-1 135 808	-1 759 334
Ej skattepliktiga intäkter	283	0
Ej avdragsgilla kostnader	-329	255
Justering tidigare år	0	-2
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 135 854</b>	<b>-1 759 081</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,6% (20,6%)

**Uppskjuten skatt i balansräkningen är hänförlig till:**

	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2021-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2021-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	379 049	0	462 241
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Uppskjutna skatter, brutto</b>	<b>0</b>	<b>379 049</b>	<b>0</b>	<b>462 241</b>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter netto</b>		
Ingående balans	462 241	402 926
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	-83 192	59 315
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående balans</b>	<b>379 049</b>	<b>462 241</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 481 371	146 481 371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 481 371</b>	<b>146 481 371</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 834 746	-35 905 126
Årets avskrivningar	-2 929 620	-2 929 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 764 366</b>	<b>-38 834 746</b>
<b>Utgående redovisat värde Byggnad</b>	<b>104 717 005</b>	<b>107 646 625</b>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 299 186	73 299 186
<b>Utgående redovisat värde Mark</b>	<b>73 299 186</b>	<b>73 299 186</b>
<b>Hyregästanpassningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 107 144	35 623 297
Aktiveringar	124 383	483 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 231 527</b>	<b>36 107 144</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 863 256	-33 489 192
Årets avskrivning	-528 228	-374 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 391 484</b>	<b>-33 863 256</b>
<b>Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar</b>	<b>1 840 043</b>	<b>2 243 888</b>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 345	2 431 345
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 431 345</b>	<b>2 431 345</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 317 045	-2 299 681
Årets avskrivning	-17 364	-17 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 334 409</b>	<b>-2 317 045</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 936</b>	<b>114 300</b>
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>179 953 170</b>	<b>183 303 999</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 558 MSEK (541 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. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Trots en initial återhämtning av den svenska ekonomin efter pandemin så upplever Sverige för närvarande ökad osäkerhet på grund av kriget i Ukraina. USA och flera andra större ekonomier har under flera år också fört en expansiv finanspolitik med stora stimulanser som bidragit till en tillgångsinflation. Dessa finanspolitiska stimulanser har nu kraftigt reducerats vilket påverkat den globala ekonomin. Inflationen, mätt som konsumentprisindex, är nu på en historiskt hög nivå och i syfte att motverka denna utveckling har den svenska Riksbanken vid flera tillfällen höjt styrräntan.

På obligationsmarknaden rådde det under 2021 febril aktivitet och fastighetsbolagen erhöll mycket goda villkor. Under våren 2022 skedde ett skifte. Obligationsköparna är idag betydligt färre i antal än tidigare och redan utställda obligationer handlas med en betydande rabatt. Marknadsräntorna som fastighetsinvestorer erbjuds av de svenska bankerna är nu också väsentligt högre än vid exempelvis årsskiftet 2021/2022.

Fastigheter är inte längre en lika attraktiv placering som tidigare då avkastningen på säkra tillgångar så som statsobligationer stigit betydligt och börskurserna för stabila och välskötta bolag i många fall halverats.

Ovanligt få fastighetstransaktioner har också kommunicerats sedan slutet av det andra kvartalet 2022 då ett stort antal försäljningsprocesser avbröts eller pausades i takt med att marknadsförhållandena försämrades. Ett fåtal transaktioner har sedan dess slutförts på nivåer i linje med tidigare toppnoteringar medan köpare och säljare i andra kommunicerade transaktioner som fastighetsvärderaren har kännedom om, enats om en lägre prisnivå. Ett högre avdrag för latent skatt än

vad som tidigare var branschpraxis (25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonar vi vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt		31 december 2022
Driftnetto år 1		19 785 kr
Avkastningskrav, exit %		3,65 %
Långsiktig vakansgrad, %		3,7 %
Hyesantagande		Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	
Kalkylperiod		10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 383	0
Inköp	3 416 781	608 230
Omklassificering	-124 383	-483 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 416 781</b>	<b>124 383</b>

**Not 10 Hyres- och kundfordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresfordringar	99 409	0
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>99 409</b>	<b>0</b>

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Alfab Stockholm 1 AB  
556660-5530

21(25)

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	25 551 992	44 089 908
Övriga koncernföretag	0	114 377
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>25 551 992</b>	<b>44 204 285</b>

**Not 12 Aktiekapital**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	1 000	1 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Kvotvärde</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



### Not 13 Vinstmedel

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	2 819 222
Årets resultat	4 377 775
<b>Totalt</b>	<b>7 196 997</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 196 996
<b>Totalt</b>	<b>7 196 996</b>

### Not 14 Finansiell riskhantering

#### Finansiell riskhantering

Bolaget är 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. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

#### 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. Ledningen 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 15 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	194 000 000	194 000 000
Övriga skulder	2 143 875	2 143 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>196 143 875</b>	<b>196 143 875</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)*	2 916 175	513 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 916 175</b>	<b>513 946</b>

\*Ränta på kortfristiga koncerninterna lån trädde i kraft under år 2022. Ingen ränta beräknades under år 2021.

Den ändrade uppställningen i not påverkar jämförbarheten mellan åren.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	885 000	885 000
Senare än 5 år	195 258 875	195 258 875
<b>Summa</b>	<b>196 143 865</b>	<b>196 143 865</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	194 000 000	0	0	194 000 000

**Not 16 Skulder till koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga koncernföretag	-199 060 050	-196 657 821
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>-199 060 050</b>	<b>-196 657 821</b>

Den ändrade uppställningen i not påverkar jämförbarheten mellan åren

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	2 764 703	3 205 714
Övrigt	96 696	108 869
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 861 399</b>	<b>3 314 583</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Lena Boberg  
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm  
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck  
Styrelseledamot

Alfab Stockholm 1 AB  
556660-5530

25(25)

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

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Stockholm 1 AB, org. nr 556660-5530

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Stockholm 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Stockholm 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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 Stockholm 1 AB enligt god revisionssed 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 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Stockholm 1 AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Stockholm 1 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493122997

## Dokument

10709 Alfab Stockholm 1 AB 2022 556660-5530  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2023-05-22 07:24:16 CEST (+0200) av Malin  
Karlsson (MK)  
Färdigställt 2023-05-23 22:58:01 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA BOBERG"  
Signerade 2023-05-22 15:57:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"  
Signerade 2023-05-22 11:04:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Rönnbäck"  
Signerade 2023-05-22 13:57:00 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)  
Personnummer 730913-7912  
Mattias.Johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS JOHANSSON"  
Signerade 2023-05-23 22:58:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493122997

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>

