

Alfab Brick Studios AB
Org nr 559080-0370

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Brick Studios AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Brick Studios AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-23.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-24



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Brick Studios AB
Org nr 559080-0370

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Brick Studios AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är dotterbolag till Alecta Bredden Holding 2 AB, org.nr 556918-4806, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Alecta Bredden Holding AB, org.nr. 556922-4198 med säte i Stockholms kommun. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865.

Bolaget äger fastigheten Masthugget 33:3 som är belägen i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Alecta Bredden Holding 2 AB.

I samband med ägarbytet har bolaget ändrat bolagsnamn från NCC Property Fyrtioåtta AB till Alfab Brick Studios 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.

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 6.

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 (tkr)	66 535	35 254	1 670	0	0
Resultat efter finansnetto (tkr)	-5 021	-19 076	-14 624	-7 990	-2 164
Balansomslutning (tkr)	891 771	845 722	745 803	516 246	346 873
Soliditet (%)	0,6	0,3	0,1	0,5	0,2

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	15 087 713
Årets resultat	-9 931 898

Totalt	5 155 815
---------------	------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	5 155 815
--	-----------

Totalt	5 155 815
---------------	------------------

ank=20250630;2025070207577



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	66 534 821	35 253 823
Direkta fastighetskostnader	5	-10 619 693	-6 435 394
Driftnetto		55 915 128	28 818 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-15 357 524	-7 454 876
Bruttoresultat		40 557 604	21 363 553
Administrationskostnader	7	-9 375	-416 144
Övriga intäkter	8	83 079	0
Rörelseresultat		40 631 308	20 947 409
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 019	9 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 656 258	-40 032 839
Summa resultat från finansiella poster		-45 652 239	-40 023 608
Resultat efter finansiella poster		-5 020 931	-19 076 199
Lämnat koncernbidrag		0	-28 007 188
Resultat före skatt		-5 020 931	-47 083 387
Skatt på årets resultat	11	-4 910 967	1 535 704
Årets resultat		-9 931 898	-45 547 683

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	855 130 426	843 607 907
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	0	1 535 704
Summa anläggningstillgångar		855 130 426	845 143 611
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	12	17 606 810	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 086 414	578 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 946 940	0
Summa omsättningstillgångar		36 640 164	578 000
Summa tillgångar		891 770 590	845 721 611

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14, 15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		15 087 713	48 340 396
Årets resultat		-9 931 898	-45 547 683
		<u>5 155 815</u>	<u>2 792 713</u>
Summa eget kapital		5 205 815	2 842 713
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16, 17	837 994 929	803 779 885
		<u>837 994 929</u>	<u>803 779 885</u>
Summa långfristiga skulder		837 994 929	803 779 885
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210 122	657 271
Skulder till koncernföretag	16, 17	12 498 305	32 035 000
Aktuella skatteskulder	11	3 982 763	749 125
Övriga kortfristiga skulder		1 721 712	171 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	30 156 944	5 486 161
		<u>48 569 846</u>	<u>39 099 013</u>
Summa kortfristiga skulder		48 569 846	39 099 013
Summa eget kapital och skulder		891 770 590	845 721 611

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	50 000	340 396	390 396
Erhållet aktieägartillskott		48 000 000	48 000 000
Årets resultat		<u>-45 547 683</u>	<u>-45 547 683</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	2 792 713	2 842 713
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	2 792 713	2 842 713
Erhållet aktieägartillskott		12 295 000	12 295 000
Årets resultat		<u>-9 931 898</u>	<u>-9 931 898</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	50 000	5 155 815	5 205 815

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



ank=20250630:2025070207582

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	40 631 308	20 947 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	15 357 524	7 454 876
Erlagd ränta	-45 656 258	-40 032 839
Erhållen ränta	4 019	9 231
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	10 336 593	-11 621 323
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-36 062 164	3 514 511
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	6 095 570	-17 491 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 630 001	-25 598 000
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-26 880 043	-109 353 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 880 043	-109 353 000
Finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	12 295 000	48 000 000
Amortering lån	-803 779 885	0
Upptagna lån	837 994 929	86 951 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 510 044	134 951 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
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 Bredden Holding 2 AB (org.nr. 556918-4806). Alecta Bredden Holding 2 AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Alecta Bredden Holding AB (org.nr. 556922-4198) 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.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 0 tkr av inköpen och 0 tkr av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör per 2024-12-31.

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 lagbegränsad 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.

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 statliga stöd men även vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

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 realiserar 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 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 uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:
Byggnad

Antal år
50 år

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 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde.

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 Operationella 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 indexuppräknings.

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

	<u>2024-12-31</u>
Mindre än 1 år	68 039 563
1-5 år	163 738 847
Mer än 5 år	40 356 424
Framtida hyresinbetalningar	272 134 834

Information avseende 2023-12-31 saknas pga ägarbytet.

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	3 435 216	1 413 199
Underhållskostnader	2 898 679	1 332 195
Fastighetsskatt	4 285 798	3 690 000
Summa direkta fastighetskostnader	10 619 693	6 435 394
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	10 619 693	6 435 394
Summa direkta fastighetskostnader	10 619 693	6 435 394

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	751 542 170	642 189 170
Anskaffningar	26 880 043	109 353 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 422 213	751 542 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 454 876	0
Årets avskrivningar	-15 357 524	-7 454 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 812 400	-7 454 876
Utgående redovisat värde Byggnad	755 609 813	744 087 294
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 520 613	99 520 613
Utgående redovisat värde Mark	99 520 613	99 520 613
Summa Förvaltningsfastigheter	855 130 426	843 607 907

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 290,1 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 återhämtning 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 återhämtning. Den urholkning av köpkraften som präglade 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: Återhämtning 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 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader har för 2024 belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övrigt	83 079	0
Summa övriga rörelseintäkter	83 079	0

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	0	506
Ränteintäkter, skattefria	4 019	8 725
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	4 019	9 231

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	1 637 442	0
Räntekostnader, koncernföretag tidigare koncern tillhörighet	44 018 816	40 032 839
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	45 656 258	40 032 839

Not 11 Inkomstskatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-3 375 263	0
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 535 704	1 535 704
Summa redovisad skatt	-4 910 967	1 535 704
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-5 020 931	-47 083 387
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 034 312	9 699 178
Ej skattepliktiga intäkter	828	83 292
Ej avdragsgilla kostnader	-1 236	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-5 944 871	-8 246 766
Summa redovisad skatt	-4 910 967	1 535 704

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är negativ (3,3 %).

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	0	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 535 704</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	0	0	1 535 704	0
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter				
Ingående balans			1 535 704	0
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			-1 535 704	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>0</u>	<u>1 535 704</u>
Utgående balans			0	1 535 704

Not 12 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyresfordringar	17 606 810	0
Summa hyres- och kundfordringar	17 606 810	0

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2024</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar</u>	
		<u>gjorda</u>	<u>avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	167 660	0	167 660
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	167 660	0	167 660
Ej förfallna fordringar	17 439 150	0	17 439 150
Summa	17 606 810	0	17 606 810

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiserade hyresrabatter	5 305 884	0
Förutbetalda försäkringar	188 998	0
Övrigt	9 452 058	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 946 940	0

Not 14 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	500	500
Vid årets slut	500	500
Kvotvärde	100	100

Not 15 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	15 087 713
Årets resultat	-9 931 898
Totalt	5 155 815
disponeras så att i ny räkning överföres	5 155 815
Totalt	5 155 815

Not 16 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	837 994 929	0
Summa långfristiga skulder	837 994 929	0
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	12 498 305	0
Summa kortfristiga skulder	12 498 305	0
Lånebelopp	850 493 234	0

I ovan sammanställning avseende koncerninternt lån exkluderas lån 2023-12-31 då detta avsåg bolag inom tidigare koncern. Även informationen nedan i denna not exkluderar föregående år av samma anledning.

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	0	0
Senare än 5 år	837 994 929	0
Summa	837 994 929	0

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</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	837 994 929	0	0	837 994 929

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
2024-12-31			
Aktieägarlån	+1%	8 379 949	8 379 949
Aktieägarlån	-1%	-8 379 949	-8 379 949
Aktieägarlån	+5%	41 899 746	41 899 746
Aktieägarlån	-5%	-41 899 746	-41 899 746

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 17 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	12 498 305	0
Övriga koncernföretag	837 994 929	0
Summa skulder till koncernföretag	850 493 234	0

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	14 348 715	1 442 428
Upplupen kostnader	15 808 229	4 043 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 156 944	5 486 161

Not 19 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 09222115557549932052

Dokument

10306_Alfab Brick Studios AB 2024 ÅR
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-06-19 11:58:55 CEST (+0200) av Julia
Gorbunova (JG)
Färdigställt 2025-06-19 20:34:53 CEST (+0200)

Initierare

Julia Gorbunova (JG)
Alecta pensionsförsäkring, Ömsesidigt
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 2025-06-19 12:14:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Rönnbäck"
Signerade 2025-06-19 17:17:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-06-19 20:34:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-06-19 12:47:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549932052

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 Brick Studios AB, org.nr 559080-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Brick Studios 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 Brick Studios 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 Brick Studios AB.

Grund för uttalanden

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

2025-06-19 18:33:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630;2025070207600