

# Årsredovisning

för

## Albybergfastigheter AB

556787-8730

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Albybergfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 juli 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Haninge den 25 juli 2023



Kaj Nilsson

# Årsredovisning

för

## Albybergfastigheter AB

556787-8730

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Albybergfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger mark och markanläggningar.

Företaget ägs till 90,1% av Kaj Nilsson Holding AB, 556257-4391 samt till 9,9% av Vendelsö Real Estate AB, 556776-7701.

Företaget har avstyckat delar av den ursprungliga marken till fyra av sina dotterföretag.

Alby 1 Fastigheter AB, 33 873 kvm (Alby 1:15), Alby 2 Fastigheter AB, 17 256 kvm (Alby 1:13), Alby 3 Fastigheter AB, 13 274 kvm (Alby 1:12) samt Alby 4 Fastigheter AB, 43 781 kvm (1:16).

Sprinkleranläggning med tank som skall serva samtliga Albybergfastigheters buggnader är uppförd och tagen i bruk 2016. Anslutning och avtal har tecknats med tomt 8 (Kalsvik 16:20) samt tomt 9b (Kalsvik 16:25).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under 2022.

Under våren 2023 genomförs en fusion mellan Alby 1 Fastigheter AB (559020-6990), Alby 2 Fastigheter AB (556999-3321) och Alby 3 Fastigheter AB (556630-5230) som efter det kommer att ingå i Alby 2 Fastigheter.

#### *Miljö*

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. //

*SW*  
*AW*

2023072706724

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	284	1 562	1 107 567	1 259 869
Resultat efter finansiella poster	14 614	16 880	13 275 331	3 672 995
Soliditet (%)	11,5	37,0	29,0	10,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	16 880 041	16 606 531	33 586 572
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-26 082 131		-26 082 131
Balanseras i ny räkning		16 606 531	-16 606 531	0
Årets resultat			257 106	257 106
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 404 441</b>	<b>257 106</b>	<b>7 761 547</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 404 441
årets vinst	257 106
	<b>7 661 547</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 661 547
	<b>7 661 547</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		284 003	1 561 566
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>284 003</b>	<b>1 561 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 768 369	-3 517 789
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 895	-21 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 813 264</b>	<b>-3 539 289</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 529 261</b>	<b>-1 977 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		17 400 000	19 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		531	452 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 256 963	-1 195 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16 143 568</b>	<b>18 757 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 614 307</b>	<b>16 779 531</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-14 365 000	-173 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-14 365 000</b>	<b>-173 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>249 307</b>	<b>16 606 531</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		7 799	0
<b>Årets resultat</b>		<b>257 106</b>	<b>16 606 531</b>

*[Handwritten signatures]*

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	32 566 135	30 066 135
Inventarier, verktyg och installationer	4	158 083	178 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 724 218</b>	<b>30 244 618</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag		300 000	300 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	4 620 972	4 620 972
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 920 972</b>	<b>4 920 972</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 645 190</b>	<b>35 165 590</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Råvaror och förnödenheter		1 260 000	1 260 000
<b>Summa varulager</b>		<b>1 260 000</b>	<b>1 260 000</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		147 575	242 000
Fordringar hos koncernföretag		27 172 894	52 524 691
Övriga fordringar		497 474	525 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	159 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 817 943</b>	<b>53 451 643</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		599 317	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>599 317</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 677 260</b>	<b>54 711 643</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

67 322 450

89 877 233

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 404 441

16 880 041

Årets resultat

257 106

16 606 531

**Summa fritt eget kapital**

**7 661 547**

**33 486 572**

**Summa eget kapital**

**7 761 547**

**33 586 572**

#### Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

6

0

2 804 501

Övriga skulder till kreditinstitut

37 027 500

37 027 500

Skulder till koncernföretag

0

9 871 088

**Summa långfristiga skulder**

**37 027 500**

**49 703 089**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 440 171

3 971 067

Skulder till koncernföretag

13 998 248

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 094 984

2 616 505

**Summa kortfristiga skulder**

**22 533 403**

**6 587 572**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**67 322 450**

**89 877 233**

2023072706727

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnader och mark	50
Inventarier	5

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 066 135	29 855 823
Inköp	2 500 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 566 135</b>	<b>29 855 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 566 135</b>	<b>29 855 823</b>
Taxeringsvärden mark	44 100 000	44 100 000
	<b>44 100 000</b>	<b>44 100 000</b>

2023072706728

2023072706729

#### Not 4 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 301	203 318
Inköp	24 495	199 983
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>427 796</b>	<b>403 301</b>
Ingående avskrivningar	-224 818	-203 318
Årets avskrivningar	-44 895	-21 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 713</b>	<b>-224 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 083</b>	<b>178 483</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

#### Not 6 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till		3 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	-195 499

*Handwritten signatures*

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 028 000	40 028 000
	<b>40 028 000</b>	<b>40 028 000</b>

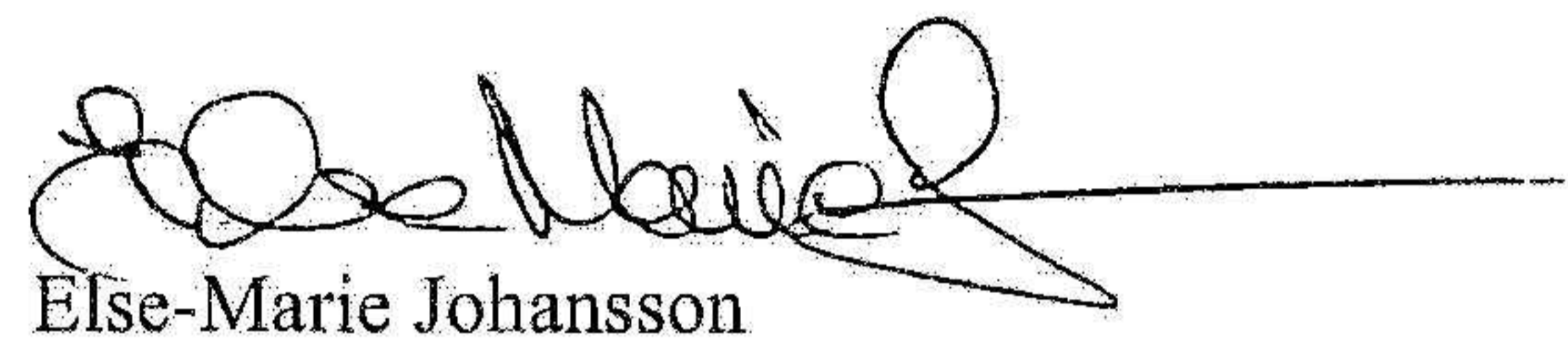
**Not 8 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Alby 4 Fastigheter AB	344 950 000	224 537 000
	<b>344 950 000</b>	<b>224 537 000</b>

Haninge den 25 juli 2023



Kaj Nilsson  
Ordförande



Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 juli 2023



Lars Erik Isaksson  
godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Albybergfastigheter AB  
Org.nr. 556787-8730

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Albybergfastigheter AB för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albybergfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Albybergfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

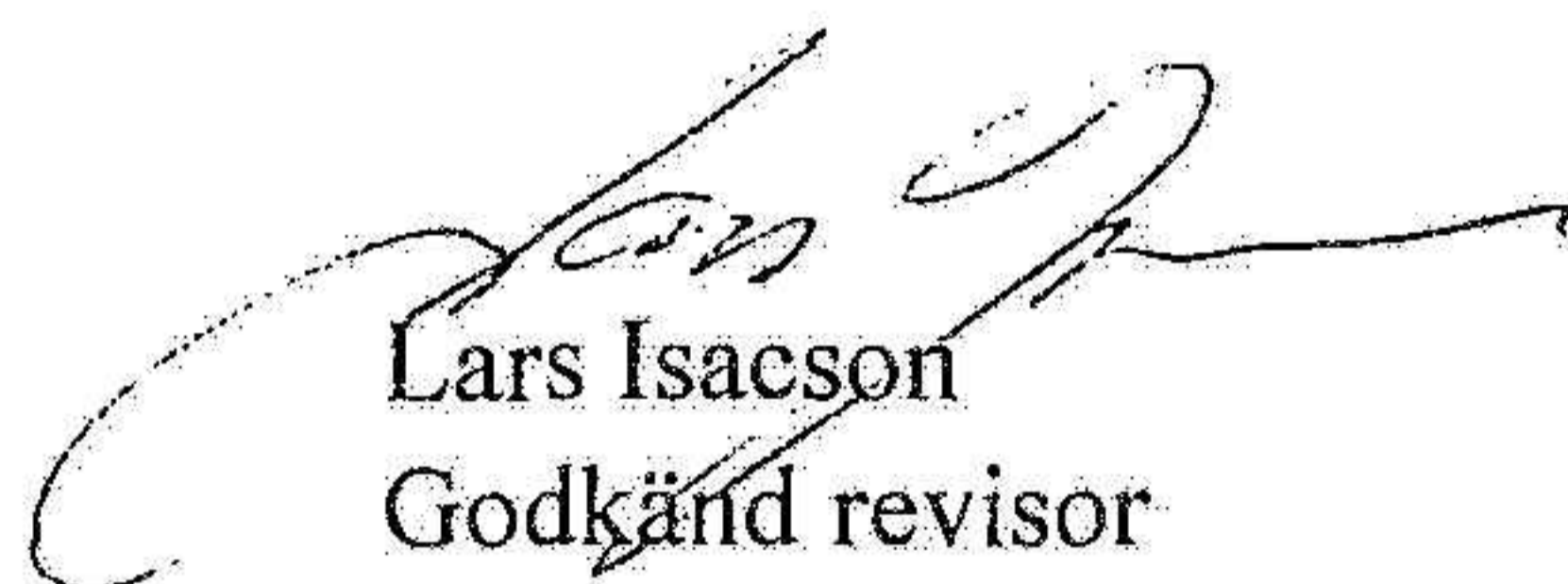
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

*Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 25 juli 2023

  
Lars Isacson  
Godkänd revisor

  
*[Illegible text in stamp]*  
