

Årsredovisning

för

Alby 4 Fastigheter AB

559020-6735

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Alby 4 Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 30 juni 2023


Kaj Nilsson

Årsredovisning
för
Alby 4 Fastigheter AB

559020-6735

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Alby 4 Fastigheter 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

Förvaltnings berättelse

Styrelsen för Alby 4 Fastigheter AB, 559020-6735 avger följande årsredovisning för 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.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Allmänt om verksamheten

Alby 4 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Planerad byggnation på tomt C (Alby 1:16) är 59 000 kvm, lokaler anpassade för lager, lättare produktion och kontorsverksamhet. Under hösten 2022 startade byggnationen av sista etappen (hus 7 och 8) om 23 000 kvm med planerad inflyttning med start juli 2023.

Koncernförhållanden

Alby 4 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB (556787-8730) med fastighetsbeteckning Alby 1:16.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Omsättningen har ökat under räkenskapsåret då ytterligare hyresgäster flyttat in under året samt en tillbyggnad (hus 6) om 12 500 kvm har färdigställts. De första hyresgästerna har flyttat in under jan-feb-april 2022. Slut etappen inom tomt C med de två återstående husen 7 och 8 (ca 25 000 kvm) har nu startat under mars månad. Inflyttning planerad till kvartal 2 2023.

Miljö

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

Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 250 000 kWh/år.

Fastighetens energiklass: A

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	29 300	23 501	21 408	10 486	4 790
Resultat efter finansiella poster	332	5 978	6 199	-3 890	-934
Soliditet (%)	3,3	2,1	3,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	345 542	5 570 105	5 965 647
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-5 500 000		-5 500 000
Balanseras i ny räkning		5 570 105	-5 570 105	0
Årets resultat			12 814 684	12 814 684
Belopp vid årets utgång	50 000	415 647	12 814 684	13 280 331

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	415 647
årets vinst	12 814 684
	13 230 331
disponeras så att i ny räkning överföres	13 230 331
	13 230 331

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

29 300 146

23 501 276

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

29 300 146

23 501 276

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-10 932 250

-7 564 823

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-8 561 333

-4 814 831

Summa rörelsekostnader

-19 493 583

-12 379 654

Rörelseresultat

9 806 563

11 121 622

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

357 142

456 623

Räntekostnader och liknande resultatposter

-9 831 881

-5 600 074

Summa finansiella poster

-9 474 739

-5 143 451

Resultat efter finansiella poster

331 824

5 978 171

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

14 200 000

0

Summa bokslutsdispositioner

14 200 000

0

Resultat före skatt

14 531 824

5 978 171

Skatter

Skatt på årets resultat

-1 717 140

-408 066

Årets resultat

12 814 684

5 570 105

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	382 725 618	254 861 467
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	15 071 276	16 471 266
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 400 929	1 411 739
Summa materiella anläggningstillgångar		399 197 823	272 744 472

Summa anläggningstillgångar 399 197 823 272 744 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		535 496	497 189
Fordringar hos koncernföretag		14 800 000	0
Övriga fordringar		8 960 942	3 826 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 633	80 450
Summa kortfristiga fordringar		24 380 071	4 404 210

Kassa och bank

Kassa och bank		2 018 411	615 080
Summa kassa och bank		2 018 411	615 080
Summa omsättningstillgångar		26 398 482	5 019 290

SUMMA TILLGÅNGAR 425 596 305 277 763 762

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

415 647

345 542

Årets resultat

12 814 684

5 570 105

Summa fritt eget kapital

13 230 331

5 915 647

Summa eget kapital

13 280 331

5 965 647

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

341 150 000

244 950 000

Övriga skulder

4 914 045

3 198 144

Summa långfristiga skulder

346 064 045

248 148 144

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 800 000

420 000

Leverantörsskulder

40 032 162

10 747 240

Skulder till koncernföretag

5 800 000

900 000

Skatteskulder

2 098 029

916 290

Övriga skulder

7 398 231

6 500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 123 507

4 166 441

Summa kortfristiga skulder

66 251 929

23 649 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

425 596 305

277 763 762

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och Mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, vertyg och installationer	5
Markanläggningar	20

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 438 738	208 727 625
Inköp	134 132 064	58 711 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 570 802	267 438 738
Ingående avskrivningar	-12 577 269	-8 325 339
Årets avskrivningar	-6 267 915	-4 251 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 845 184	-12 577 269
Utgående redovisat värde	382 725 618	254 861 469
Taxeringsvärden byggnader	133 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	174 000 000	145 000 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 487 139	1 289 105
Inköp	608 023	893 300
Omklassificeringar		304 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 095 162	2 487 139
Ingående avskrivningar	-1 075 401	-512 500
Årets avskrivningar	-618 832	-562 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 694 233	-1 075 401
Utgående redovisat värde	1 400 929	1 411 738

2023072706715

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 471 266	16 471 266
Inköp	274 596	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 745 862	16 471 266
Årets avskrivningar	-1 674 586	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 674 586	
Utgående redovisat värde	15 071 276	16 471 266

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank	344 950 000	245 370 000
	344 950 000	245 370 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	348 000 000	248 000 000
	348 000 000	248 000 000

Haninge den 30 juni 2023



Kaj Nilsson
Ordförande



Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

Lars Erik Isaksson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 4 Fastigheter AB
Org.nr. 559020-6735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 4 Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alby 4 Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 4 Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 revisionssed 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. Risker 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 eventuella 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 Alby 4 Fastigheter 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 Alby 4 Fastigheter 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 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 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.

Stockholm den 30 juni 2023


Lars Isacson
Godkänd revisor

