

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Alby 2 Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2023-06-30


.....
Kaj Nilsson

Årsredovisning
för
Alby 2 Fastigheter AB
556999-3321
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Alby 2 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

Verksamheten

Förvaltnings berättelse

Styrelsen för Alby 2 Fastigheter AB, 556999-3321 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.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Alby 2 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet.

2st. fastigheter är uppförda under 2016/2017. Hus 1 om 7 917 kvm färdigställdes under 2017 och här finns huvudkontoret för moderbolaget Alby bergfastigheter AB sedan 2017. Under verksamhetsåret har ytterligare 2 hyresgäster flyttat in. Vakant yta 1400 kvm. Hus 2 om 16 560 kvm är fullt uthyrt.

Koncernförhållanden

Alby 2 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB (556787-8730) med fastighetsbeteckning Alby 1: 13.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

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

Fr o m sept. 2023 är fastighetens bägge hus 1 och 2 fullt uthyrda.

Miljö

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

Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 420 000 kWh/år.

Fastigheternas energiklass: A

2023072023027

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	28 366	20 285	11 326	10 277
Resultat efter finansiella poster	13 997	8 563	369	-1 744
Soliditet (%)	6,4	4,6	3,0	1,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	480 452	8 563 448	9 093 900
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-8 500 000		-8 500 000
Balanseras i ny räkning		8 563 448	-8 563 448	0
Årets resultat			11 769 238	11 769 238
Belopp vid årets utgång	50 000	543 900	11 769 238	12 363 138

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	543 900
årets vinst	11 769 238
	12 313 138

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	313 138
	12 313 138

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2023072023028

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

28 366 086

20 284 962

Övriga rörelseintäkter

37 375

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

28 403 461

20 284 962

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-5 403 093

-3 732 082

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-5 060 198

-4 388 351

Summa rörelsekostnader

-10 463 291

-8 120 433

Rörelseresultat

17 940 170

12 164 529

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

-6 038

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 558 380

-3 595 043

Summa finansiella poster

-4 558 380

-3 601 081

Resultat efter finansiella poster

13 381 790

8 563 448

Resultat före skatt

13 381 790

8 563 448

Skatter

Skatt på årets resultat

-1 612 552

0

Årets resultat

11 769 238

8 563 448

2023072023029

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	184 704 431	188 393 966
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	-6 592
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 563 572	6 074 184
Summa materiella anläggningstillgångar		190 268 003	194 461 558

Summa anläggningstillgångar

190 268 003

194 461 558

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		107 303	290 968
Fordringar hos koncernföretag		0	3 000 000
Övriga fordringar		46 254	-94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 681 870	29 448
Summa kortfristiga fordringar		1 835 427	3 320 322

Kassa och bank

Kassa och bank		7 296 175	1 993 331
Summa kassa och bank		7 296 175	1 993 331
Summa omsättningstillgångar		9 131 602	5 313 653

SUMMA TILLGÅNGAR

199 399 605

199 775 211

2023072023030

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

543 900

480 452

Årets resultat

11 769 238

8 563 448

Summa fritt eget kapital

12 313 138

9 043 900

Summa eget kapital

12 363 138

9 093 900

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder

2 953 185

3 941 341

Övriga skulder till kreditinstitut

4

169 260 000

174 840 000

Summa långfristiga skulder

172 213 185

178 781 341

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 580 000

5 608 125

Leverantörsskulder

885 253

434 881

Skatteskulder

3 188 247

1 232 000

Övriga skulder

955 021

690 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 214 761

3 934 314

Summa kortfristiga skulder

14 823 282

11 899 970

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

199 399 605

199 775 211

2023072023031

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, verktyg och installationer	5-10
Markanläggningar	20

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 453 825	204 604 661
Inköp	710 634	7 849 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 164 459	212 453 825
Ingående avskrivningar	-24 059 859	-19 830 885
Årets avskrivningar	-4 400 169	-4 228 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 460 028	-24 059 859
Utgående redovisat värde	184 704 431	188 393 966
Taxeringsvärden byggnader	175 739 000	107 000 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
	191 939 000	123 200 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 226 969	6 226 969
Inköp	156 009	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 382 978	6 226 969
Ingående avskrivningar	-159 377	-159 377
Omklassificeringar	6 592	
Årets avskrivningar	-666 621	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 406	-159 377
Utgående redovisat värde	5 563 572	6 067 592

Handwritten signature

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	169 200 000	174 840 000
	169 200 000	174 840 000
Kortfristig del av långfristig skuld	5 580 000	5 608 125

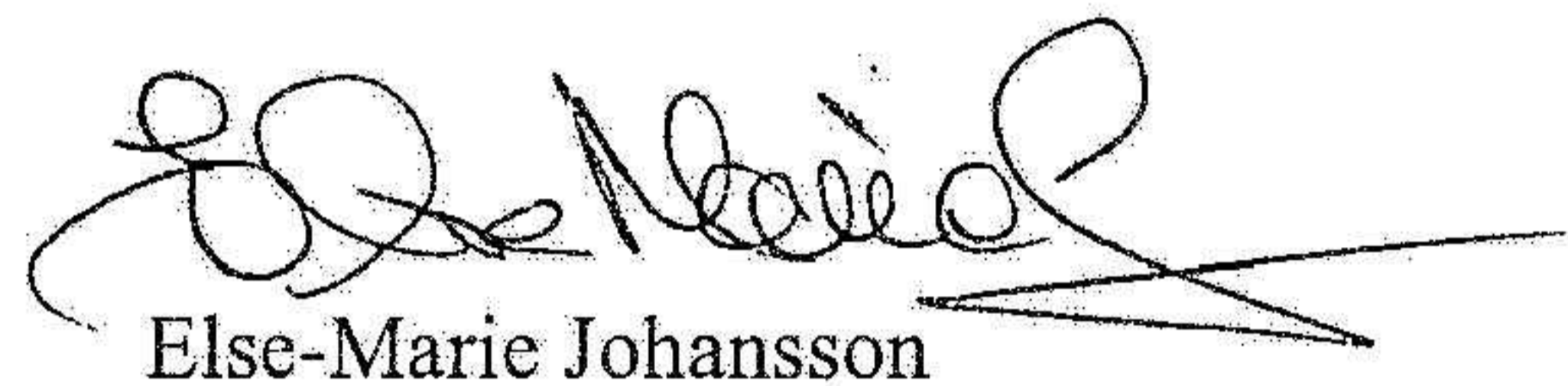
Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	187 500 000	187 500 000
	187 500 000	187 500 000

Stockholm 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 2 Fastigheter AB
Org.nr. 556999-3321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 2 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 2 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 2 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. 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 Alby 2 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 2 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

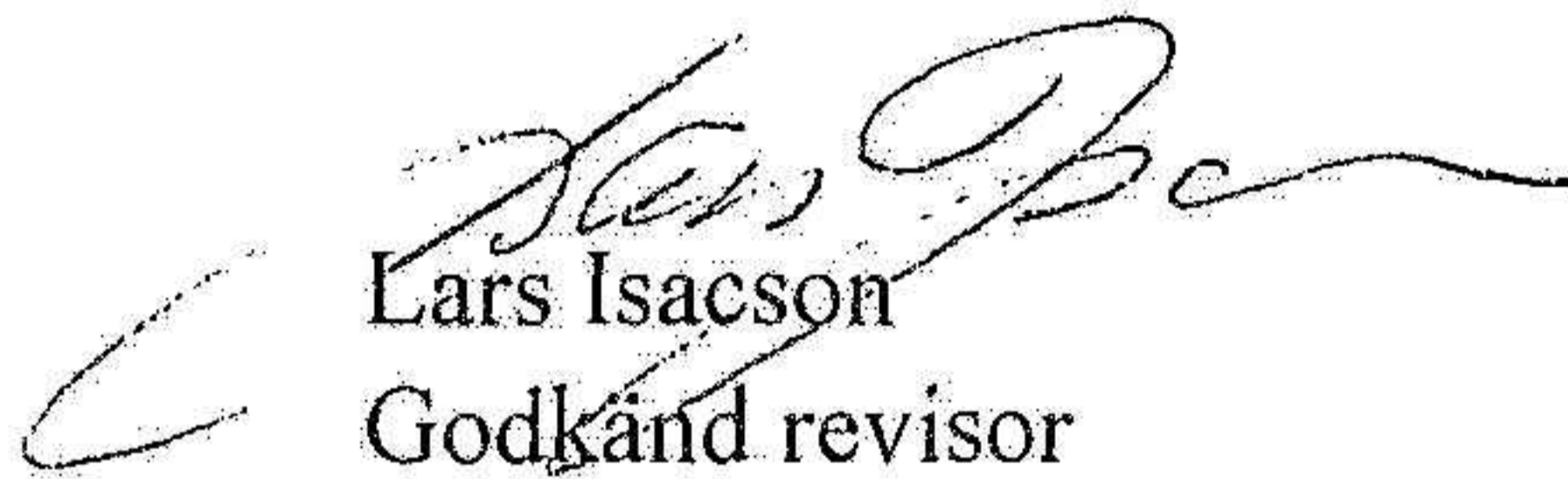
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2023


Lars Isacson
Godkänd revisor

