

Alfab Göteborg Våghuset AB
Org nr 559080-0388

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Göteborg Våghuset AB avger härmed följande årsredovisning.

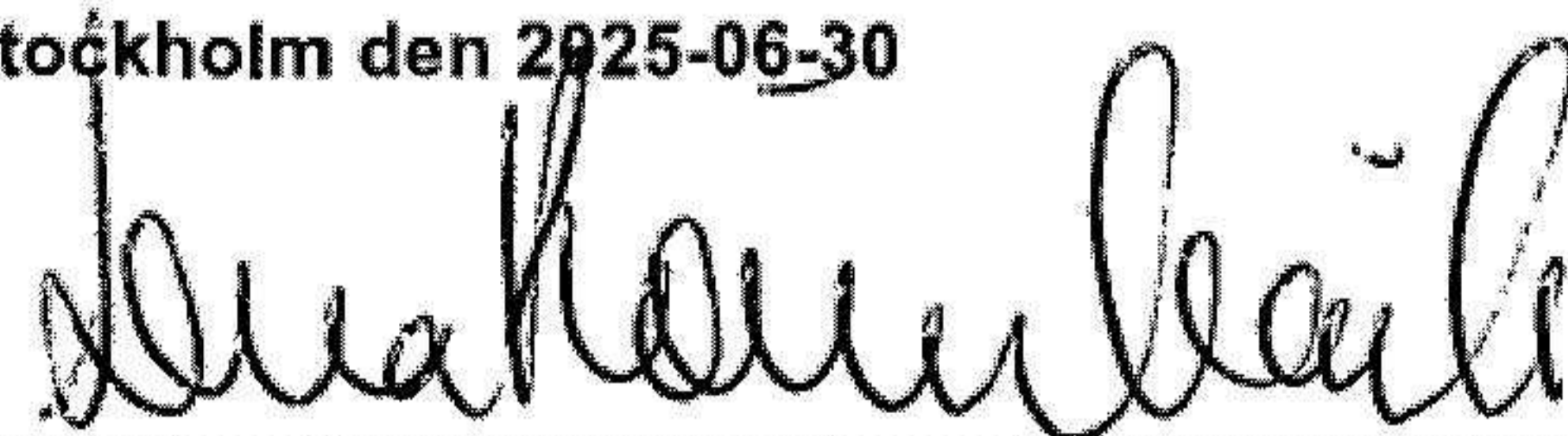
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Göteborg Våghuset AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-30



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

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 33:1 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 Fyrtiosju AB till Alfab Göteborg Våghuset 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)	49 424	33 000	4 785	0	0
Resultat efter finansnetto (tkr)	-4 540	-8 530	-6 639	-5 814	-1 324
Balansomslutning (tkr)	664 279	657 270	554 495	359 249	265 662
Soliditet (%)	1,0	0,3	0,1	0,6	0,1

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	14 731 043
Årets resultat	-8 146 507
Totalt	6 584 536
disponeras så att i ny räkning överföres	6 584 536
Totalt	6 584 536

ank=20250701;2025070304881



ank=20250701;2025070304882

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	49 423 529	33 000 633
Direkta fastighetskostnader	5	-7 480 923	-5 908 562
Driftnetto		41 942 606	27 092 071
Av- och nedskrivningar och återföring av materiella anläggningstillgångar	6	-11 865 279	-5 755 339
Bruttoresultat		30 077 327	21 336 732
Administrationskostnader	7	-308	0
Övriga intäkter	8	10 215	0
Rörelseresultat		30 087 234	21 336 732
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 579	7 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 630 110	-29 874 370
Summa resultat från finansiella poster		-34 627 531	-29 866 524
Resultat efter finansiella poster		-4 540 297	-8 529 792
Lämnat koncernbidrag		0	-26 818 592
Resultat före skatt		-4 540 297	-35 348 384
Skatt på årets resultat	11	-3 606 210	1 185 600
Årets resultat		-8 146 507	-34 162 784

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ank=20250701;2025070304883

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	639 394 978	651 375 742
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	0	1 185 600
Summa anläggningstillgångar		639 394 978	652 561 342
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	12	12 370 596	159 140
Övriga kortfristiga fordringar		7 375	4 549 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 506 028	0
Summa omsättningstillgångar		24 883 999	4 708 740
Summa tillgångar		664 278 977	657 270 082



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		14 731 043	36 272 827
Årets resultat		-8 146 507	-34 162 784
		<u>6 584 536</u>	<u>2 110 043</u>
Summa eget kapital		6 634 536	2 160 043
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16, 17	623 464 696	619 360 231
		<u>623 464 696</u>	<u>619 360 231</u>
Summa långfristiga skulder		623 464 696	619 360 231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 503	427 827
Skulder till koncernföretag	16, 17	5 955 110	33 618 000
Aktuella skatteskulder	11	2 765 610	583 295
Övriga kortfristiga skulder		2 066 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	23 275 204	1 120 686
		<u>34 179 745</u>	<u>35 749 808</u>
Summa kortfristiga skulder		34 179 745	35 749 808
Summa eget kapital och skulder		664 278 977	657 270 082

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	272 827	322 827
Erhållet aktieägartillskott		36 000 000	36 000 000
Årets resultat		<u>-34 162 784</u>	<u>-34 162 784</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	2 110 043	2 160 043
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	2 110 043	2 160 043
Erhållet aktieägartillskott		12 621 000	12 621 000
Årets resultat		<u>-8 146 507</u>	<u>-8 146 507</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	50 000	6 584 536	6 634 536

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250701;2025070304885



Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	30 087 234	21 336 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 865 279	5 755 339
Realisationsresultat	115 485	0
Erlagd ränta	-34 630 110	-29 874 370
Erhållen ränta	2 579	7 846
Betald inkomstskatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	7 440 467	-2 774 453
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-20 175 259	-300 035
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-3 990 673	-9 299 512
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 725 465	-12 374 000
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-107 045 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-107 045 000
Finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	12 621 000	36 000 000
Amortering lån	-619 360 231	0
Upptagna lån	623 464 696	83 419 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 725 465	119 419 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
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 intäcksredovisas 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 leasingkulder 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 är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån.

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	48 784 962
1-5 år	166 007 739
Mer än 5 år	68 733 685
Framtida hyresinbetalningar	283 526 386

Information avseende 2023-12-31 saknas pga ägarbytet.

ank=20250701;2025070304892

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	2 559 233	1 875 916
Underhållskostnader	1 984 570	1 332 646
Fastighetsskatt	2 937 120	2 700 000
Summa direkta fastighetskostnader	7 480 923	5 908 562
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	7 480 923	5 908 562
Summa direkta fastighetskostnader	7 480 923	5 908 562

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	592 715 691	485 670 691
Anskaffningar	0	107 045 000
Utrangering	-115 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	592 600 206	592 715 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 755 339	0
Årets avskrivningar	-11 865 279	-5 755 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 620 618	-5 755 339
Utgående redovisat värde Byggnad	574 979 588	586 960 352
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 415 390	64 415 390
Utgående redovisat värde Mark	64 415 390	64 415 390
Summa Förvaltningsfastigheter	639 394 978	651 375 742

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 924,6 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 återhämning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punktens lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämning. Den urholkning av köpkraften som präglat 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: Återhämning 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	10 215	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 215	0

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, skattefria	2 579	7 846
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 579	7 846

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	1 218 250	0
Räntekostnader, koncernföretag tidigare koncerntillhörighet	33 411 860	29 874 370
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	34 630 110	29 874 370

Not 11 Inkomstskatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-2 420 610	0
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 185 600	1 185 600
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	-3 606 210	1 185 600
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-4 540 297	-35 348 384
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	935 301	7 281 767
Ej skattepliktiga intäkter	531	57 953
Ej avdragsgilla kostnader	-1 235	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-4 540 807	-6 154 120
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	-3 606 210	1 185 600

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är negativ (3,4 %).

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>1 185 600</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	0	0	1 185 600	0
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter				
Ingående balans			1 185 600	0
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			-1 185 600	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<hr/> 0	<hr/> 1 185 600
Utgående balans			0	1 185 600

Not 12 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyresfordringar	12 370 596	159 140
Summa hyres- och kundfordringar	12 370 596	159 140

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>inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	2 206	0	2 206
Förfallna sedan 31–60 dagar	8 338	0	8 338
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa förfallna fordringar	10 544	0	10 544
Ej förfallna fordringar	<u>12 360 052</u>	<u>0</u>	<u>12 360 052</u>
Summa	12 370 596	0	12 370 596

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiserade hyresrabatter	956 805	0
Förutbetalda försäkringar	129 020	0
Övrigt	11 420 203	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 506 028	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	14 731 043
Årets resultat	-8 146 507
Totalt	6 584 536
disponeras så att i ny räkning överföres	6 584 536
Totalt	6 584 536

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)	623 464 696	0
Summa långfristiga skulder	623 464 696	0
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	5 955 110	0
Summa kortfristiga skulder	5 955 110	0
Lånebelopp	629 419 806	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	623 464 696	0
Summa	623 464 696	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	623 464 696	0	0	623 464 696

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 marknadsräntnivåer 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%	6 234 647	6 234 647
Aktieägarlån	-1%	-6 234 647	-6 234 647
Aktieägarlån	+5%	31 173 235	31 173 235
Aktieägarlån	-5%	-31 173 235	-31 173 235

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	5 955 110	0
Övriga koncernföretag	623 464 696	0
Summa skulder till koncernföretag	629 419 806	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	9 320 103	0
Upplupen kostnader	13 955 101	1 120 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 275 204	1 120 686

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.

Cedra Väst Kommanditbolag

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550618164

Dokument

10304_Alfab Göteborg Våguset AB 2024 (250626)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-06-27 09:15:30 CEST (+0200) av Julia
Gorbunova (JG)
Färdigställt 2025-06-27 14:04:09 CEST (+0200)

Initierare

Julia Gorbunova (JG)
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 2025-06-27 09:33:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Rönnbäck"
Signerade 2025-06-27 09:17:27 CEST (+0200)

Jonas Töllbäck (JT)
Personnummer 860508-5599
jonas.tollback@cedra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS TÖLLBÄCK"
Signerade 2025-06-27 14:04:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-06-27 09:39:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550618164

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 Göteborg Våghuset AB
Org.nr. 559080-0388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Göteborg Våghuset 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 Göteborg Våghuset 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg Våghuset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Alfab Göteborg Våghuset 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg Våghuset AB enligt god revisionsred 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.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550641311

Dokument

Revisionsberättelse - 2024-12-31 - Alfab Göteborg
Våghuset AB
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2025-06-27 11:24:06 CEST (+0200) av Jonas
Töllbäck (JT)
Färdigställt 2025-06-27 14:05:04 CEST (+0200)

Signerare

Jonas Töllbäck (JT)
Cedra
Personnummer 8605085599
jonas.tollback@cedra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS TÖLLBÄCK"
Signerade 2025-06-27 14:05:04 CEST (+0200)

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>

