

Alfab Göteborg 4 AB
Org nr 556718-6654

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Göteborg 4 AB avger härmed följande årsredovisning.

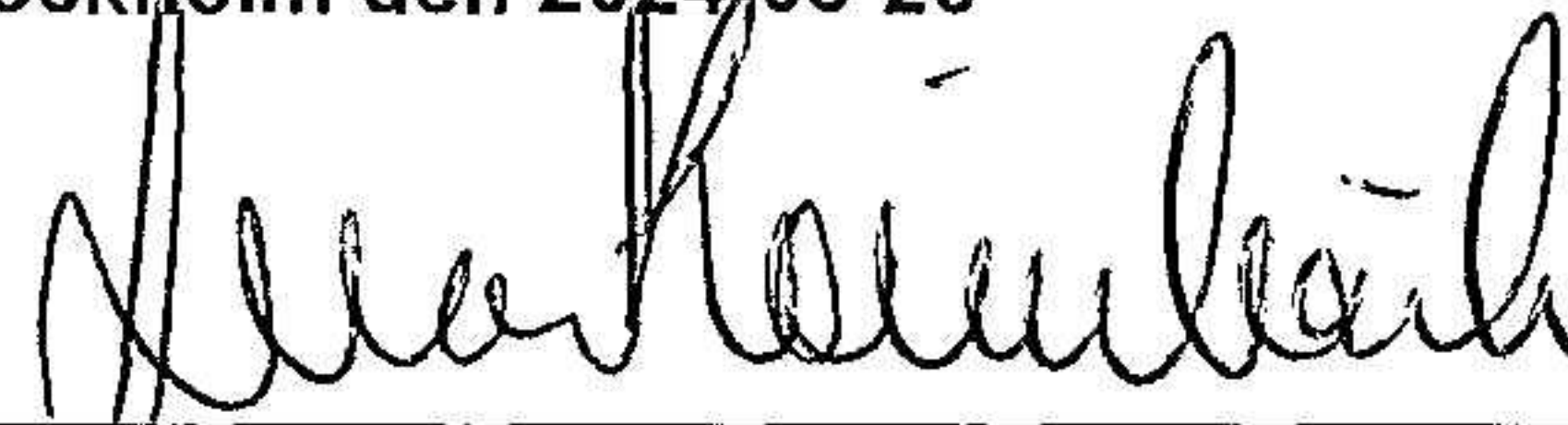
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Göteborg 4 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-03-22.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-03-26


Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Göteborg 4 AB
Org nr 556718-6654

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Göteborg 4 AB avger härmed följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kabelverket Holding AB, org nr 556587-1075, som i sin tur ingår i Alecta koncernen.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Göteborg Heden 46:2.

Bolagets säte är i Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som ökad inflation, stigande räntor och högre finansieringskostnader i kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det 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. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	38 759 321	48 407 800	44 942 715	43 708 072	40 932 638
Resultat efter finansnetto	9 212 237	23 253 052	24 000 311	24 630 519	23 670 555
Balansomslutning	235 741 550	243 846 447	256 304 910	268 467 648	239 180 554
Soliditet (%)	7,6	10,6	22,4	15,3	14,8

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	25 674 222
Årets resultat	-8 342 742
	<hr/>
Totalt	17 331 480
disponeras så att i ny räkning överföres	17 331 480
	<hr/>
Totalt	17 331 480

2024040312011



Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	38 759 321	48 407 800
Direkta fastighetskostnader	5	-13 305 697	-12 600 264
Driftnetto		25 453 624	35 807 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 378 934	-6 836 665
Bruttoresultat		19 074 690	28 970 871
Administrationskostnader	7	-2 053 172	-2 119 360
Övriga rörelseintäkter	8	147 973	30 520
Rörelseresultat		17 169 491	26 882 031
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 351 073	298 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 308 327	-3 927 915
Summa resultat från finansiella poster		-7 957 254	-3 628 979
Resultat efter finansiella poster		9 212 237	23 253 052
Förändringar överavskrivningar		-485 000	-14 000
Lämnat koncernbidrag		-17 325 468	-21 513 294
Resultat före skatt		-8 598 231	1 725 758
Skatt på årets resultat	11	255 489	-356 162
Årets resultat		-8 342 742	1 369 596

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	188 691 607	192 998 567
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 755 260	674 082
Summa anläggningstillgångar		199 446 867	193 672 649
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	545 085	41 444
Aktuella skattefordringar		4 206 492	3 454 646
Fordringar hos koncernföretag	14	31 111 067	45 257 134
Övriga kortfristiga fordringar		115 180	1 054 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316 859	365 635
Summa omsättningstillgångar		36 294 683	50 173 798
Summa tillgångar		235 741 550	243 846 447

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15, 16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		25 674 222	24 304 626
Årets resultat		-8 342 742	1 369 596
		<u>17 331 480</u>	<u>25 674 222</u>
Summa eget kapital		17 431 480	25 774 222
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		535 000	50 000
		<u>535 000</u>	<u>50 000</u>
Summa obeskattade reserver		535 000	50 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	370 590	626 079
		<u>370 590</u>	<u>626 079</u>
Summa avsättningar		370 590	626 079
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	191 000 000	191 000 000
		<u>191 000 000</u>	<u>191 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		191 000 000	191 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 646 441	520 859
Skulder till koncernföretag	17, 18	17 325 469	21 513 294
Övriga kortfristiga skulder		632 612	382 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 799 958	3 979 409
		<u>26 404 480</u>	<u>26 396 146</u>
Summa kortfristiga skulder		26 404 480	26 396 146
Summa eget kapital och skulder		235 741 550	243 846 447

Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	57 304 626	57 404 626
Årets resultat		1 369 596	1 369 596
Utdelning		<u>-33 000 000</u>	<u>-33 000 000</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	25 674 222	25 774 222
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	25 674 222	25 774 222
Årets resultat		<u>-8 342 742</u>	<u>-8 342 742</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	17 331 480	17 431 480

Årets resultat överensstämmer med totalt resultat för bolaget.



Kassaflödesanalys	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	17 169 491	26 882 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 378 934	6 836 665
Erlagd ränta	-9 308 327	-3 927 915
Erhållen ränta	1 351 073	298 936
Betald inkomstskatt	-751 846	-3 421 928
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	14 839 325	26 667 789
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	14 631 472	-12 457 332
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-17 317 646	19 553 625
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 153 151	33 764 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 153 151	-764 082
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 153 151	-764 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	0	-33 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-33 000 000
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 på koncernkontot redovisas under ökning/minskning av kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Kabelverket Holding AB (org.nr. 556587-1075) med säte i Stockholm. Moderföretag för 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 3 390 tkr (3 308 tkr) av inköpen och 998 tkr (890 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

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 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

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2023.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2023.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod.

Övriga rörelseintäkter

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

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt 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 realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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 hänförbara 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:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästanpassningar	<i>Kontraktstidens längd</i>
Byggnadsinventarier	5-20 år
Markinventarier	20 år

Nedskrivning 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 och 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 inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

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. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

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.

Not 4 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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Mindre än 1 år	27 365 286	40 628 702
1-5 år	71 001 599	35 282 966
Mer än 5 år	11 619 500	0
Framtida hyresinbetalningar	109 986 385	75 911 668

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	6 108 755	5 448 700
Underhållskostnader	1 736 942	1 691 564
Fastighetsskatt	5 460 000	5 460 000
Summa direkta fastighetskostnader	13 305 697	12 600 264
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	13 305 697	12 600 264
Summa direkta fastighetskostnader	13 305 697	12 600 264

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	234 149 706	234 149 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 149 706	234 149 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 659 224	-40 976 224
Årets avskrivningar	-4 683 000	-4 683 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 342 224	-45 659 224
Utgående redovisat värde Byggnad	183 807 482	188 490 482
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde Mark	200	200
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 579 798	2 579 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 579 798	2 579 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 257 641	-1 128 653
Årets avskrivning	-128 988	-128 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 386 629	-1 257 641
Utgående redovisat värde Markanläggningar	1 193 169	1 322 157
Byggnadsinventarier och Markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 088 639	108 088 639
Aktiveringar	1 866 709	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 955 348	108 088 639
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 968 385	-107 954 513
Årets avskrivning	-95 181	-13 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 063 566	-107 968 385
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier och Markinventarier	1 891 782	120 254

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresgästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 390 589	8 300 589
Aktiveringar	205 264	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 595 853	8 390 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 325 115	-3 314 310
Årets avskrivning	-1 471 765	-2 010 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 796 880	-5 325 115
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	1 798 973	3 065 474
Summa Förvaltningsfastigheter	188 691 607	192 998 567

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 803 MSEK (879 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. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Allt fler tecken tyder på att de snabbt stigande marknadsräntorna nått sin topp under hösten 2023. Den globala tillväxten mattas av, inflationstakten faller och centralbanker kommunicerar i en större utsträckning att styrräntor uppnått tillräckligt restriktiva nivåer. Aktie- och kreditmarknaden prisar in en låg sannolikhet för att Riksbanken kommer att höja styrräntan ytterligare under 2024 och marknadsräntor över hela räntekurvan har fallit kraftigt mot slutet av 2023.

Sentimentet och aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har sedan sommaren 2022 präglats av de stigande räntorna, men trots positiva signaler avseende ränteläget mot slutet av 2023 är utmaningarna i sektorn fortsatt stora. Flertalet bolag befinner sig i en finansiellt utsatt situation med en hög skuldsättning och allt svagare räntetäckningsgrad. Finansieringsbehovet för fastighetsbolagen kommande år är stort och även om kreditmarknaden prisar in sänkningar under 2024 förväntas ränteläget vara högre än under de föregående lågränteåren, vilket påverkar den kapitalintensiva fastighetssektorn. Ett stort antal fastighetsbolag behöver anpassa kapitalstrukturer utefter en ny räntemiljö. Den åtstramande penningpolitiken påverkar även ekonomin som helhet och konjunkturutvecklingen i Sverige har vänt tydligt nedåt under de senaste kvartalen, vilket medför risker kopplade till bland annat hyresmarknadens utveckling framgent. Osäkerheten i ekonomiska prognoser bedöms för närvarande vara särskilt stor till följd av den historiskt snabba räntehöjningscykeln samt ett fortsatt oroligt omvärldsläge med tydliga geopolitiska spänningar.

Fastighetsaffärer som genomförts under 2023 visar tydligt på högre avkastningskrav jämfört med rekordnivåerna kring årsskiftet 2021/2022. Kommunikationen från fastighetsbolag, samt prissättningen på aktie och obligationsmarknaden, indikerar en fortsatt utmanande kapitalmarknad. Antal bolag som har möjlighet att genomföra förvärv, främst i den noterade sfären, är betydligt färre i dagens marknad och transaktionsvolymen är märkbart låg jämfört med föregående år. Ett högre avdrag för latent skatt än tidigare branschpraxis (det vill säga 25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonas här vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt		31 december 2023
Driftnetto år 1		18 885 tkr
Avkastningskrav, exit %		4,8%
Långsiktig vakansgrad, %		6,1%
Hyresantagande		Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	
Kalkylperiod		10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för 2023 (2022) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Statligt stöd	147 973	0
Övrigt	0	30 520
Summa övriga rörelseintäkter	147 973	30 520

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	1 265 685	296 724
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	9 675	42
Övriga ränteintäkter	75 713	2 170
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 351 073	298 936

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	9 308 327	3 927 915
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	9 308 327	3 927 915

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-751 845
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	255 489	395 683
Summa redovisad skatt	255 489	-356 162

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-8 598 231	1 725 758
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 771 236	-355 506
Ej skattepliktiga intäkter	15 597	447
Ej avdragsgilla kostnader	-346 150	-1 101
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 179 783	0
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-5 411	0
Justering tidigare år	0	-2
Summa redovisad skatt	255 489	-356 162

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 3,0% (20,6%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	370 590	0	626 079
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	0	370 590	0	626 079

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter netto		
Ingående balans	626 079	1 021 762
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>-255 489</u>	<u>-395 683</u>
Utgående balans	370 590	626 079

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	674 082	0
Inköp	12 153 152	764 082
Omklassificering	-2 071 974	-90 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 755 260	674 082

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresfordringar och kundfordringar	2 225 425	41 444
Avsättningar för osäkra fordringar	-1 680 340	0
	<hr/>	<hr/>
Summa hyres- och kundfordringar	545 085	41 444

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2023</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	2 225 425	1 680 340	545 085
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa förfallna fordringar	2 225 425	1 680 340	545 085
Ej förfallna fordringar	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	2 225 425	1 680 340	545 085

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<u>Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar</u>		
Avsättning vid årets början	0	0
Avsättning under året	1 680 340	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 680 340	0

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristiga fordringar		
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	30 140 907	44 286 974
Övriga koncernföretag	970 160	970 160
	<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga fordringar	31 111 067	45 257 134

Not 15 Aktiekapital

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 16 Vinstmedel

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	25 674 222
Årets resultat	-8 342 742
	<hr/>
Totalt	17 331 480
disponeras så att i ny räkning överföres	17 331 480
	<hr/>
Totalt	17 331 480

Not 17 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	191 000 000	191 000 000
Summa långfristiga skulder	191 000 000	191 000 000
Lånebelopp	191 000 000	191 000 000

Ränta på kortfristiga lån trädde i kraft under år 2022.

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	191 000 000	191 000 000
Summa	191 000 000	191 000 000

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2023</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	191 000 000	0	0	191 000 000

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

Räntekänslighet

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

<u>Räntekänslighet</u> 2023-12-31	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Aktieägarlån	+1%	1 910 000	1 910 000
Aktieägarlån	-1%	-1 910 000	-1 910 000
Aktieägarlån	+5%	9 550 000	9 550 000
Aktieägarlån	-5%	-9 550 000	-9 550 000

<u>Räntekänslighet</u> 2022-12-31	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Aktieägarlån	+1%	1 910 000	1 910 000
Aktieägarlån	-1%	-1 910 000	-1 910 000
Aktieägarlån	+5%	9 550 000	9 550 000
Aktieägarlån	-5%	-9 550 000	-9 550 000

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

Not 18 Skulder till koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	208 325 469	212 513 294
Summa skulder till koncernföretag	208 325 469	212 513 294

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	4 651 447	3 440 560
Övrigt	1 148 511	538 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 799 958	3 979 409

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513172095

Dokument

10722 Alfab Göteborg 4 AB 2023 556718-6654
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-03-19 08:45:27 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2024-03-20 13:44:24 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2024-03-19 08:48:17 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2024-03-19 16:43:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2024-03-19 13:06:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2024-03-20 13:44:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513172095

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 4 AB, org.nr 556718-6654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Göteborg 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Göteborg 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Alfab Göteborg 4 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Alfab Göteborg 4 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Göteborg 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-20 13:21:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024-03-20 13:21:35 UTC