

Årsredovisning
för
Alby 3 Fastigheter AB
556630-5230

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Alby 3 Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge 2023 06 30

Kaj Nilsson

Kaj Nilsson

[Signature]

Årsredovisning
för
Alby 3 Fastigheter AB
556630-5230

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Alby 3 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alby 3 Fastigheter AB, 556630-5230 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.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun. Alby 3 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. En byggnad om 9 300 kvm är uppförd, slutbesiktad i februari 2017 samt fullt uthyrd.

Koncernförhållanden

Alby 3 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB (556787-8730) med fastighetsbeteckning Alby 1: 12.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Hysesintäkterna i bolaget är stabilt och fastigheten är fullt uthyrd.

Under våren 2023 genomförs en fusion mellan Alby 3 Fastigheter AB och Alby 2 Fastigheter AB (556999-3321). Bolaget kommer i framtiden ingå i Alby 2 Fastigheter AB.

Miljö

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

Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 120 000 kWh/år.

Fastighetens energiklass: A

2023072706388

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 773	11 775	11 144	10 879
Resultat efter finansiella poster	6 170	7 011	6 901	6 572
Soliditet (%)	8,5	7,2	4,0	1,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 300	87 830	5 856 162	6 045 292
Disposibla enligt beslut av styrelsen					
Belopp utgående			-5 500 000		-5 500 000
Belopp överförd i ny räkning			5 856 162	-5 856 162	0
Årets resultat				5 196 580	5 196 580
Belopp vid årets utgång	100 000	1 300	443 992	5 196 580	5 741 872

Resultatposition

Styrelsen består att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat vinst	443 992
Årets vinst	5 196 580
	5 640 572

Styrelsen består att

Ansvarigt för Albybergfastigheter AB	5 400 000
Överförd överföres	240 572
	5 640 572

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

2023072706389

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

11 772 566

11 775 033

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

11 772 566

11 775 033

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 331 878

-1 921 162

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-1 622 484

-1 614 250

Summa rörelsekostnader

-3 954 362

-3 535 412

Rörelseresultat

7 818 204

8 239 621

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

127 160

146 250

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 775 461

-1 387 878

Summa finansiella poster

-1 648 301

-1 241 628

Resultat efter finansiella poster

6 169 903

6 997 993

Resultat före skatt

6 169 903

6 997 993

Skatter

Skatt på årets resultat

-973 323

-1 141 331

Årets resultat

5 196 580

5 856 662

100 % av resultatet

Belopp vid år

Dispositioner

av årsstämma

Utdelning

Balanseras

Årets resultat

Belopp vid år

Resultatdisp

Styrelsen före

balanserad vinst

årets vinst

disponeras så a

Anteciperad ut

ny räkning öv

Företagets res

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

64 628 374

66 242 564

Inventarier, verktyg och installationer

3

24 885

33 180

Summa materiella anläggningstillgångar

64 653 259

66 275 744

Summa anläggningstillgångar

64 653 259

66 275 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

80 309

140 000

Övriga fordringar

28 462

168 729

Fordringar hos koncernföretag

0

15 371 088

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 225

8 748

Summa kortfristiga fordringar

117 996

15 688 565

Kassa och bank

Kassa och bank

2 497 444

1 816 122

Summa kassa och bank

2 497 444

1 816 122

Summa omsättningstillgångar

2 615 440

17 504 687

SUMMA TILLGÅNGAR

67 268 699

83 780 431

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

1 300

1 300

Summa bundet eget kapital

101 300

101 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

443 992

87 830

Årets resultat

5 196 580

5 856 162

Summa fritt eget kapital

5 640 572

5 943 992

Summa eget kapital

5 741 872

6 045 292

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

55 504 160

71 015 120

Övriga långfristiga skulder

1 051 131

1 081 581

Summa långfristiga skulder

56 555 291

72 096 701

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 510 960

1 510 960

Leverantörsskulder

276 391

276 907

Skatteskulder

913 654

582 331

Övriga skulder

359 079

569 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 911 452

2 699 019

Summa kortfristiga skulder

4 971 536

5 638 438

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 268 699

83 780 431

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:	ÅR
Byggnader och mark	50
Maskiner oc andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggningar	20

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 178 757	77 253 844
Inköp		89 596
Försäljningar/utrangeringar		-164 683
Omklassificeringar	164 683	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 343 440	77 178 757
Ingående avskrivningar	-10 936 193	-9 330 238
Årets avskrivningar	-2 286 363	-1 605 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 222 556	-10 936 193
Utgående redovisat värde	64 120 884	66 242 564
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	69 600 000	69 600 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 475	41 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 475	41 475
Ingående avskrivningar	-8 295	
Årets avskrivningar	-8 295	-8 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 590	-8 295
Utgående redovisat värde	24 885	33 180



Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2022-12-31	2021-12-31
	55 504 160	71 015 120
	55 504 160	71 015 120
Kortfristig del av långfristig skuld	1 510 960	1 510 960

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 500 000	77 500 000
	77 500 000	77 500 000

Haninge den 30 juni 2023

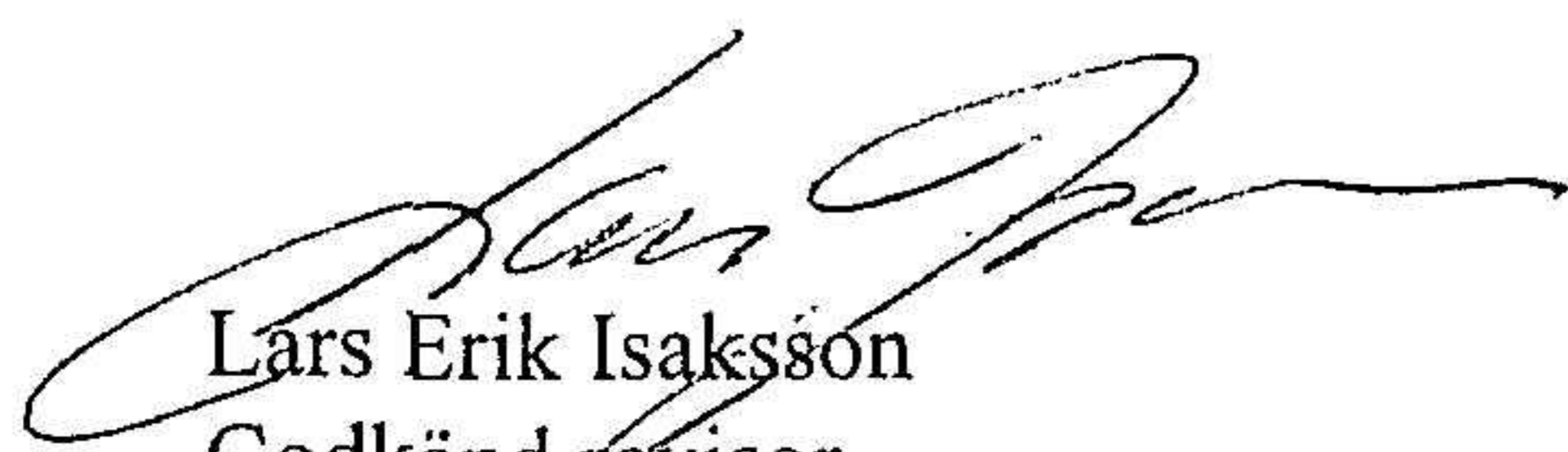


Kaj Nilsson
Ordförande



Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 30/6-2023



Lars Erik Isaksson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 3 Fastigheter AB
Org.nr. 556630-5230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 3 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 3 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 3 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 revisionsssed 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 3 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 3 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

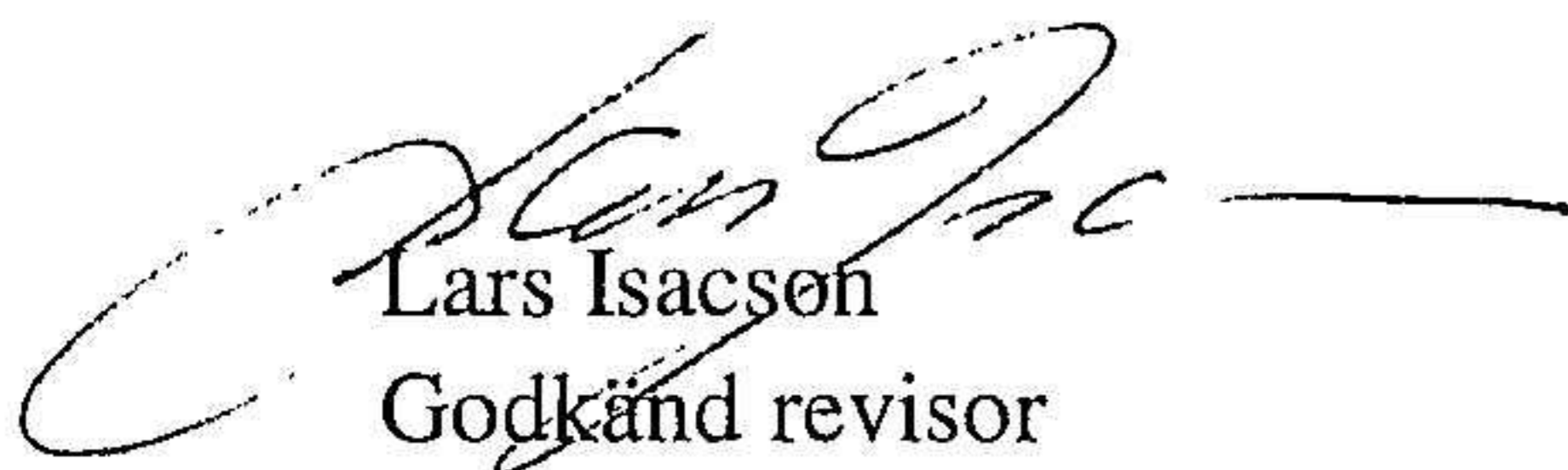
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2023


Lars Isacson
Godkänd revisor

