

2025051511509

FASTIGHETSAKTIE- BOLAGET ALBYGÅRD 2

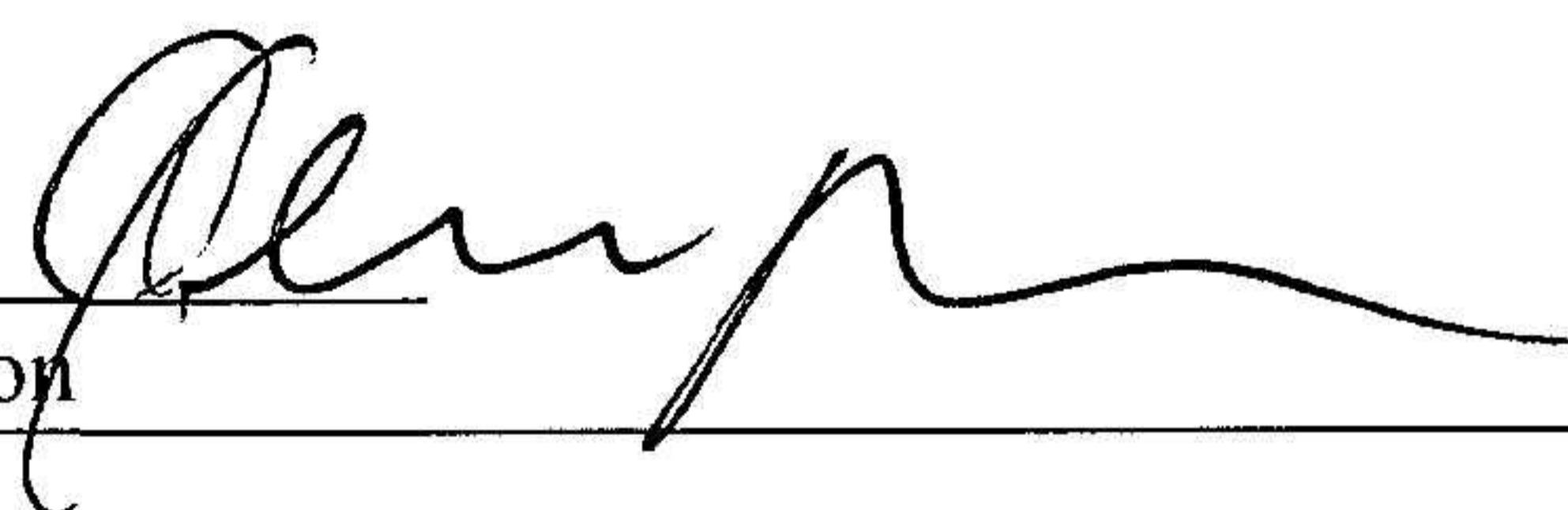
ÅRSREDOVISNING

2024

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Albygård 2 intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 april 2025. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-14

Helene Nilsson



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Samtliga belopp i årsredovisningen är angivna i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Albygård 2 i Solna.

Moderföretag

Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 är ett helägt dotterbolag till PP Pension Fastigheter AB (org.nr 556787-1958) med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till PP Pension Tjänstepensionsförening (org.nr 802005-5573) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter bokslutsdagen

En fastighetsombildning har genomförts under året inom fastigheterna Albygård 1-3 i Solna i syfte att bilda en ny fastighet, Albygård 4. I samband med detta har värdeöverföring av mark uppgående till 28 678 tkr skett från Albygård 3 till Albygård 2, 42 091 tkr från Albygård 2 till Albygård 4 och 4 196 tkr från Albygård 2 till Solna Stad, Skytteholm 2:4.

Fastighetens ena byggnad tomställdes under 2023, den byggnaden är färdigrenoverad och återflytt skedde i slutet av år 2024. Fastighetens andra byggnad har tomställts under året och totalrenovering har påbörjats. Totalt har kostnader motsvarande 106 776 tkr hittills aktiverats i balansräkningen. Renoveringen av den andra byggnaden förväntas färdigställas under 2025 och återflytt planeras ske i mitten av 2026.

Bolaget förväntas generera överskott efter att återflytt skett. Finansiering och säkerställande av bolagets eget kapital sker genom moderbolaget.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 082	7 274	8 473	8 272	8 534
Resultat efter finansiella poster	-6 887	-3 341	302	2 289	153
Soliditet	2,8%	3,8%	3,9%	3,9%	3,1%

Resultatdisposition enligt årsstämman

Värdeöverföring	-	-17 609	-	-17 609
Ovillkorat aktieägartillskott	-	18 000	-	18 000
Balanseras i ny räkning	-	-592	592	-
Årets resultat	-	-	-858	-858

Eget kapital 2024-12-31	50	1 801	-858	993
-------------------------	----	-------	------	-----

Resultatdisposition

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	1 800 807	kronor
Årets resultat	-858 002	kronor
Totalt	942 805	kronor

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten, 942 805 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

2025051511512

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 082	7 274
Summa rörelseintäkter		4 082	7 274
Rörelsekostnader	3,4		
Övriga rörelsekostnader		-3 258	-3 464
Avskrivning byggnader		-755	-756
Övriga externa kostnader		-1 425	-1 407
Summa rörelsekostnader		-5 438	-5 627
Rörelseresultat		-1 356	1 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter		180	111
Räntekostnader	5	-5 711	-5 099
Summa finansiella poster		-5 531	-4 988
Resultat efter finansiella poster		-6 887	-3 341
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		8 388	5 000
Avsättning periodiseringsfond		-991	-925
Förändring av överavskrivningar		-755	-755
Summa bokslutsdispositioner		6 641	3 320
Resultat före skatt		-246	-21
Skatt på årets resultat		-612	-571
Årets resultat		-858	-592



2025051511513

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	223 613	149 100
Summa materiella anläggningstillgångar		223 613	149 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		55 060	30 173
Övriga fordringar		386	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412	337
Summa kortfristiga fordringar		55 858	30 874
Kassa och bank		5 827	6 613
Summa omsättningstillgångar		61 685	37 487
SUMMA TILLGÅNGAR		285 299	186 587



2025051511514

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 801	2 002
Årets resultat		-858	-592
Summa fritt eget kapital		943	1 410
Summa eget kapital		993	1 460
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		2 962	1 971
Akkumulerade överavskrivningar		5 854	5 099
Summa obeskattade reserver		8 816	7 070
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		135 852	135 852
Summa långfristiga skulder		135 852	135 852
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		121 471	32 173
Skatteskulder		626	571
Övriga skulder		6 164	3 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 377	5 558
Summa kortfristiga skulder		139 638	42 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 299	186 587



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningar

Avskrivningar på byggnader görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden som uppgår till 100 år.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas under bokslutsdispositioner.

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärden. Renoveringar och ombyggnationer som förväntas öka byggnadernas värde aktiveras. Underhåll av löpande karaktär som inte förväntas öka värdet kostnadsförs.

Värdeöverföringar inom koncernen görs till anskaffningsvärden och redovisas över eget kapital. Det egna kapitalet säkerställs genom ovillkorade aktieägartillskott från moderbolaget.

Poster i annan valuta

Bolaget har inga redovisade poster i annan valuta.

Not 2 Försäljning till koncernföretag

Ingen försäljning sker till koncernföretag.

Not 3 Inköp från koncernföretag

Inga inköp sker från koncernföretag.

Not 4 Personal

Bolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader utgörs i huvudsak av kostnader för lån från moderbolaget PP Pension Fastigheter AB. Lånet löper med marknadsmässig ränta.

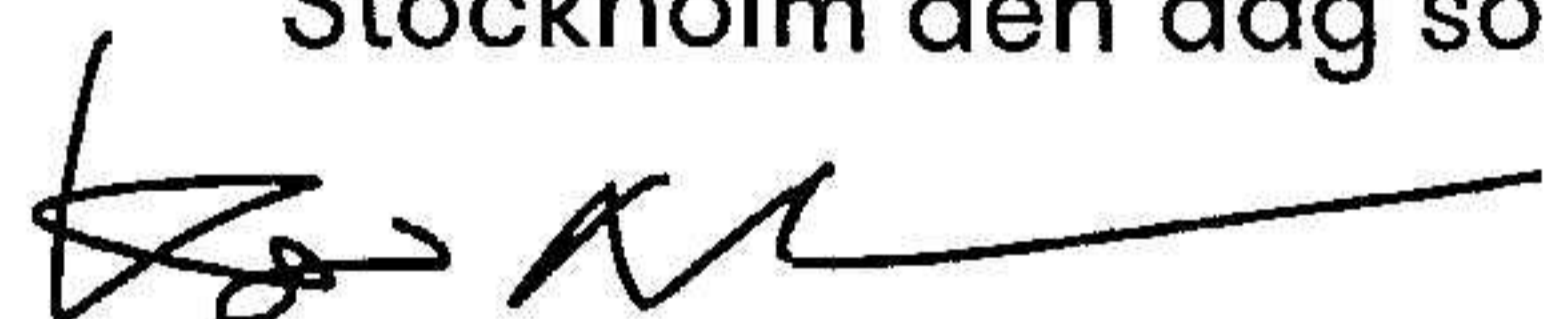
Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Förvärv 2017-04-01	140 310	140 310
-varav byggnad	75 538	75 538
-varav mark	64 772	64 772
Pågående ombyggnation	106 766	13 889
Värdeöverföring mark	-17 609	-
Utgående anskaffningsvärden	229 467	154 199
Ingående avskrivningar	-5 099	-4 344
Årets avskrivningar	-755	-755
Utgående avskrivningar	-5 854	-5 099

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser **2024-12-31** **2023-12-31**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift



Kjell Norling
Styrelseledamot, ordförande



Helene Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Henrik Persson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543586452

Dokument

ÅRSREDOVISNING Albygård 2 2024_SIGNERING

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-04-07 12:11:21 CEST (+0200) av Hanna Lehto (HL)

Färdigställt 2025-04-07 13:42:07 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Lehto (HL)

Ekonomi

hanna.lehto@pppension.se

Signerare

Henrik Persson (HP)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN HENRIK PERSSON"

Personnummer 7510252955

hpersson@deloitte.se



Signerade 2025-04-07 13:42:07 CEST (+0200)

Helene Nilsson (HN)

Identifierad med svenskt BankID som "Helene Nilsson"

Personnummer 19640519-9362

helene.nilsson@pppension.se



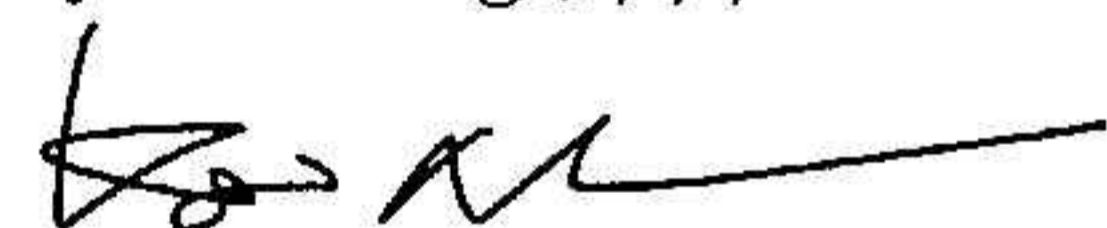
Signerade 2025-04-07 13:36:30 CEST (+0200)

Kjell Norling (KN)

Identifierad med svenskt BankID som "Kjell Åke Norling"

Personnummer 5806072715

kjell.norling@pppension.se



Signerade 2025-04-07 13:24:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543586452

2025051511521

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 Fastighetsaktiebolaget Albygård 2
organisationsnummer 559106-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Albygård 2s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Albygård 2 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.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 7 april 2025

Deloitte AB



Henrik Persson
Auktoriserad revisor