

Alfab Göteborg 4 AB
Org nr 556718-6654

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Alfab Göteborg 4 AB avger härmed följande årsredovisning.

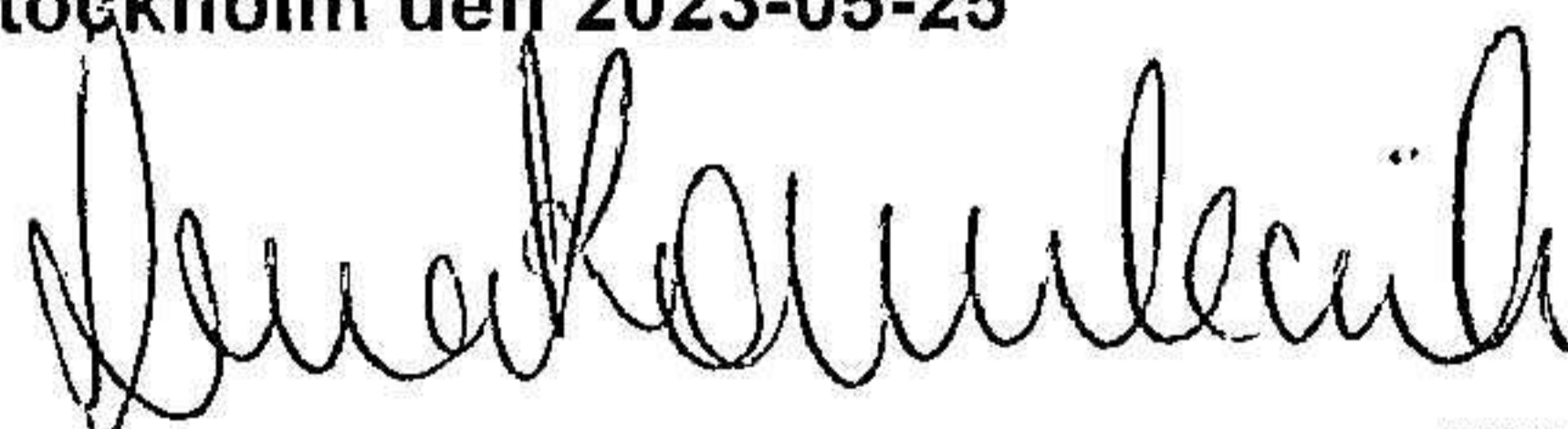
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Göteborg 4 AB
Org nr 556718-6654

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som kriget i Ukraina, ökade elpriser och hög inflation påverkar bolagets resultat i form av ökade kostnader och till viss del även att vissa hyresgäster har det tuffare.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 15. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 9.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare. Bolaget har fortsatt goda framtidsutsikter även om rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation och ökade elpriser innebär ökade kostnader för bolaget och som även innebär att hyresgäster inom vissa segment har det tuffare.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	48 407 800	44 942 715	43 708 072	40 932 638	41 571 486
Resultat efter finansnetto	23 253 052	24 000 311	24 630 519	23 670 555	19 857 549
Balansomslutning	243 846 447	256 304 910	268 467 648	239 180 554	256 593 115
Soliditet (%)	10,6	22,4	15,3	14,8	6,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	24 304 626
Årets resultat	1 369 596

Totalt	25 674 222
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	25 674 222
--	------------

Totalt	25 674 222
---------------	-------------------



Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	48 407 800	44 942 715
Direkta fastighetskostnader	3	-12 600 264	-10 672 842
Driftnetto		35 807 536	34 269 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-6 836 665	-6 690 431
Bruttoresultat		28 970 871	27 579 442
Administrationskostnader	4	-2 119 360	-1 008 453
Övriga rörelseintäkter	5	30 520	0
Rörelseresultat		26 882 031	26 570 989
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	298 936	7 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 927 915	-2 578 010
Summa resultat från finansiella poster		-3 628 979	-2 570 677
Resultat efter finansiella poster		23 253 052	24 000 312
Förändringar överavskrivningar		-14 000	-36 000
Lämnat koncernbidrag		-21 513 294	-3 380 916
Resultat före skatt		1 725 758	20 583 396
Skatt på årets resultat	8	-356 162	-4 235 788
Årets resultat		1 369 596	16 347 608

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	192 998 567	199 745 232
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	674 082	0
Summa anläggningstillgångar		193 672 649	199 745 232
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	11	41 444	53 126
Aktuella skattefordringar		3 454 646	784 563
Fordringar hos koncernföretag	12	45 257 134	54 709 152
Övriga kortfristiga fordringar		1 054 939	280 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		365 635	732 036
Summa omsättningstillgångar		50 173 798	56 559 678
Summa tillgångar		243 846 447	256 304 910

Alfab Göteborg 4 AB
556718-6654

6(27)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13, 14		
<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		24 304 626	40 957 019
Årets resultat		1 369 596	16 347 608
		<u>25 674 222</u>	<u>57 304 627</u>
Summa eget kapital		25 774 222	57 404 627
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		50 000	36 000
		<u>50 000</u>	<u>36 000</u>
Summa obeskattade reserver		50 000	36 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	8	626 079	1 021 762
		<u>626 079</u>	<u>1 021 762</u>
Summa avsättningar		626 079	1 021 762
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16, 17	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



Alfab Göteborg 4 AB
556718-6654

7(27)

129906505201

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520 859	331 240
Skulder till koncernföretag	16, 17	21 513 294	3 380 916
Övriga kortfristiga skulder		382 584	478 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 979 409	2 651 447
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		26 396 146	6 842 521
Summa eget kapital och skulder		243 846 447	256 304 910



Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	40 957 019	41 057 019
Årets resultat		16 347 608	16 347 608
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	57 304 627	57 404 627
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	57 304 627	57 404 627
Årets resultat		1 369 596	1 369 596
Utdelning		-33 000 000	-33 000 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	25 674 223	25 774 223

Årets resultat överensstämmer med totalt resultat för bolaget.



Kassaflödesanalys	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	26 882 031	26 570 989
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 836 665	6 690 431
Erlagd ränta	-3 927 915	-2 578 010
Erhållen ränta	298 936	7 333
Betald inkomstskatt	-3 421 928	-3 919 705
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	26 667 789	26 771 038
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-12 457 332	3 051 546
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	19 553 625	-28 419 241
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 764 082	1 403 343
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 403 343
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-764 082	-1 403 343
Utbetald utdelning	-33 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 000 000	0
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 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 3308 tkr (1 155 tkr) av inköpen och 890 tkr (0 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 2022

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2022.

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 2022.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 koncernen 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 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) 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	<i>Antal år</i> 50 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästanpassningar	<i>Kontraktstidens längd</i>
Byggnadsinventarier	5-20 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.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på ledningens och styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Ledningen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 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>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	40 628 702	41 067 929
1-5 år	35 282 966	42 750 645
Framtida hyresinbetalningar	75 911 668	83 818 574

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	5 448 700	4 612 506
Underhållskostnader	1 691 564	1 540 336
Fastighetsskatt	5 460 000	4 520 000
Summa direkta fastighetskostnader	12 600 264	10 672 842
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	12 600 264	10 672 842
Summa direkta fastighetskostnader	12 600 264	10 672 842

Not 4 Ersättning till revisorer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>KPMG AB</i>		
Lagstadgad revision	0	13 000
Revisionsverksamhet utöver lagstadgad revision	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	—	—
Summa revisionskostnader	0	13 000

Revisionskostnader för 2022 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Med lagstadgad revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Statligt stöd för lämnade hyresrabatter	0	0
Övrigt	30 520	0
	—	—
Summa övriga rörelseintäkter	30 520	0

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	298 936	7 333
	—	—
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	298 936	7 333

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	3 927 915	2 578 500
Övrigt	0	-490
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	3 927 915	2 578 010

Not 8 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-751 845	-4 362 893
Skattereduktion inventarier	0	5 411
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	395 683	121 694
Summa redovisad skatt	-356 162	-4 235 788
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	<i>1 725 758</i>	<i>20 583 396</i>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-355 506	-4 240 180
Ej skattepliktiga intäkter	447	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1 101	-55
Justering tidigare år	-2	-964
Uppskjuten skattefordran skattereduktion inventarier	0	5 411
Summa redovisad skatt	-356 162	-4 235 788

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

2022 2021

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2021-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2021-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	626 079	0	0	1 021 762
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	626 079	0	0	1 021 762
			<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter netto				
Ingående balans			1 021 762	1 148 867
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>-395 683</u>	<u>-127 105</u>
Utgående balans			626 079	1 021 762



Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	234 149 706	234 149 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 149 706	234 149 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 976 224	-36 293 224
Årets avskrivningar	-4 683 000	-4 683 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 659 224	-40 976 224
Utgående redovisat värde Byggnad	188 490 482	193 173 482
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	-1 128 653	-999 665
Årets avskrivning	-128 988	-128 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 257 641	-1 128 653
Utgående redovisat värde Markanläggningar	1 322 157	1 451 145

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 088 639	107 949 889
Aktiveringar	0	138 750
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 088 639	108 088 639
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 954 513	-107 949 889
Årets avskrivning	-13 872	-4 624
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 968 385	-107 954 513
	—	—
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	120 254	134 126
Hyresgästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 300 589	7 017 516
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 390 589	8 300 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 314 310	-1 440 491
Årets avskrivning	-2 010 805	-1 873 819
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 325 115	-3 314 310
	—	—
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	3 065 474	4 986 279
	—	—
Summa Förvaltningsfastigheter	192 998 567	199 745 232

2022-12-31

2021-12-31

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 879 MSEK (944 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.

Trots en initial återhämtning av den svenska ekonomin efter pandemin så upplever Sverige för närvarande ökad osäkerhet på grund av kriget i Ukraina. USA och flera andra större ekonomier har under flera år också fört en expansiv finanspolitik med stora stimulanser som bidragit till en tillgångsinflation. Dessa finanspolitiska stimulanser har nu kraftigt reducerats vilket påverkat den globala ekonomin. Inflationen, mätt som konsumentprisindex, är nu på en historiskt hög nivå och i syfte att motverka denna utveckling har den svenska Riksbanken vid flera tillfällen höjt styrräntan.

På obligationsmarknaden rådde det under 2021 febril aktivitet och fastighetsbolagen erhöll mycket goda villkor. Under våren 2022 skedde ett skifte. Obligationsköparna är idag betydligt färre i antal än tidigare och redan utställda obligationer handlas med en betydande rabatt. Marknadsräntorna som fastighetsinvestorer erbjuds av de svenska bankerna är nu också väsentligt högre än vid exempelvis årsskiftet 2021/2022.

Fastigheter är inte längre en lika attraktiv placering som tidigare då avkastningen på säkra tillgångar så som statsobligationer stigit betydligt och börskurserna för stabila och välskötta bolag i många fall halverats.

Ovanligt få fastighetstransaktioner har också kommunicerats sedan slutet av det andra kvartalet 2022 då ett stort antal försäljningsprocesser avbröts eller pausades i takt med att marknadsförhållandena försämrades. Ett fåtal transaktioner har sedan dess slutförts på nivåer i linje med tidigare toppnoteringar medan köpare och säljare i andra kommunicerade transaktioner som fastighetsvärderaren har kännedom om, enats om en lägre prisnivå. Ett högre avdrag för latent skatt än vad som tidigare var branschpraxis (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, betonar vi vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Driftnetto år 1	33 376 kr
Avkastningskrav, exit %	4,4 %
Långsiktig vakansgrad, %	4,1%
Hysesantagande	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 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 480
Inköp	764 082	1 453 336
Omklassificering	-90 000	-1 471 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 082	0

Not 11 Hyres- och kundfordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresfordringar och kundfordringar	41 444	53 127
Avsättningar för osäkra fordringar	0	-1
Summa hyres- och kundfordringar	41 444	53 126

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2021</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	8 190
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	1	0
Summa förfallna fordringar	0	1	8 190
Ej förfallna fordringar	41 444	0	44 936
Summa	41 444	1	53 126

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kortfristiga fordringar		
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	44 286 974	53 200 108
Övriga koncernföretag	970 160	1 509 044
Summa kortfristiga fordringar	45 257 134	54 709 152

Not 13 Aktiekapital

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 14 Vinstmedel

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	24 304 626
Årets resultat	1 369 596
Totalt	25 674 222
disponeras så att i ny räkning överföres	25 674 222
Totalt	25 674 222

⋮



Not 15 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. Ledningen 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 16 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	191 000 000	191 000 000
Summa långfristiga skulder	191 000 000	191 000 000

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)*	21 513 294	3 380 916
Summa kortfristiga skulder	21 513 294	3 380 916

*Ränta på kortfristiga koncerninterna lån trädde i kraft under år 2022. Ingen ränta beräknades under år 2021.

Den ändrade uppställningen i not påverkar jämförbarheten mellan åren.

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	212 513 294	194 380 916

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</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

Not 17 Skulder till koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	21 513 294	3 380 916
Summa skulder till koncernföretag	21 513 294	3 380 916



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	3 440 560	2 025 980
Övrigt	538 849	625 467
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 979 409	2 651 447

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, _____ - ____ - ____

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 4 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.

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.

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 4 AB för år 2022 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493123082

Dokument

10722 Alfab Göteborg 4 AB 2022 556718-6654
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2023-05-22 07:25:46 CEST (+0200) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2023-05-23 23:00:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2023-05-22 16:07:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2023-05-22 11:03:17 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2023-05-22 13:58:11 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)
Personnummer 730913-7912
Mattias.Johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2023-05-23 23:00:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493123082

CS9905708707

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>

