

Alfab Stockholm 1 AB
Org nr 556660-5530

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Stockholm 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

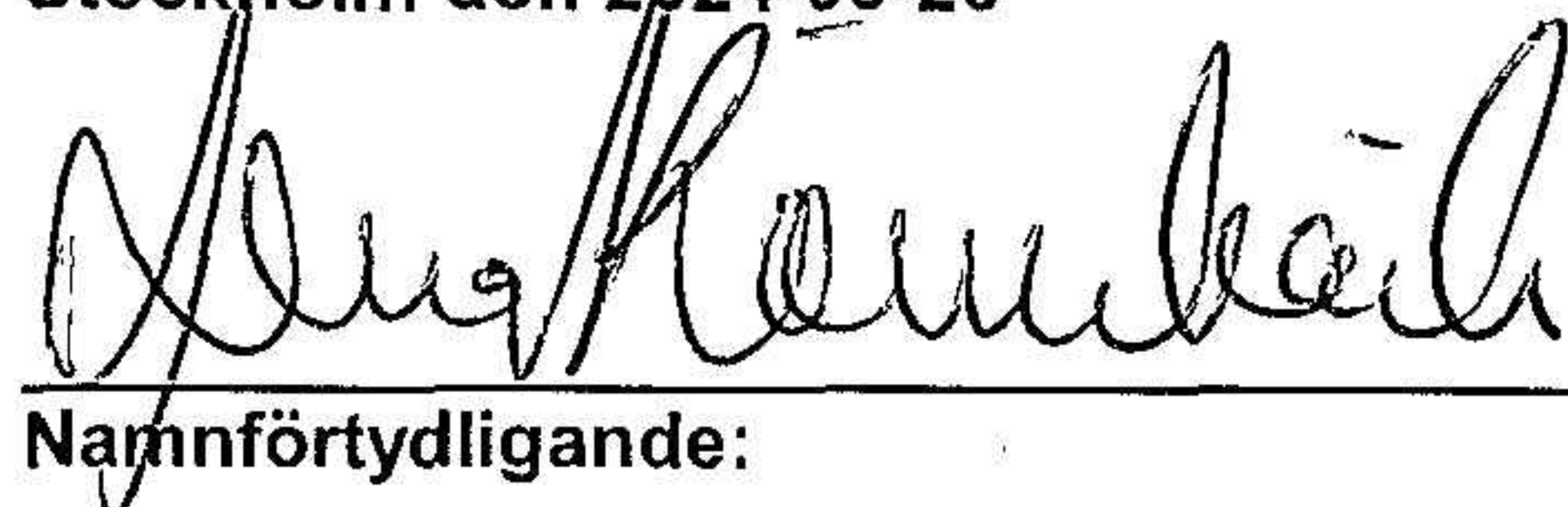
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Stockholm 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-03-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-03-26



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Alfab Stockholm 1 AB
Org nr 556660-5530

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Alfab Stockholm 1 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 Skravelberget Större 19 i Stockholm.

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 Alecta koncernen 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	23 367 550	20 983 832	19 182 213	21 281 576	20 415 988
Resultat efter finansnetto	5 874 892	8 435 658	9 056 255	10 900 186	11 137 082
Balansomslutning	217 930 414	210 602 316	229 347 237	234 199 771	222 698 909
Soliditet (%)	0,6	3,5	12,2	9,0	7,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	7 196 997
Årets resultat	-6 512 977
Totalt	684 020
disponeras så att i ny räkning överföres	684 020
Totalt	684 020

202404031939



Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	23 367 550	20 983 832
Direkta fastighetskostnader	5	-4 762 325	-4 833 924
Driftnetto		18 605 225	16 149 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 086 882	-3 475 212
Bruttoresultat		14 518 343	12 674 696
Administrationskostnader	7	-387 489	-474 492
Övriga rörelseintäkter	8	50 894	32 425
Rörelseresultat		14 181 748	12 232 629
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 147 675	192 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 454 531	-3 989 610
Summa resultat från finansiella poster		-8 306 856	-3 796 971
Resultat efter finansiella poster		5 874 892	8 435 658
Förändring överavskrivningar		-625 000	-17 000
Lämnat koncernbidrag		-11 724 213	-2 905 029
Resultat före skatt		-6 474 321	5 513 629
Skatt på årets resultat	11	-38 656	-1 135 854
Årets resultat		-6 512 977	4 377 775

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	180 461 442	179 953 170
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	204 745	3 416 781
Summa anläggningstillgångar		180 666 187	183 369 951
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		1 797 928	578 881
Hyses- och kundfordringar	13	0	99 409
Fordringar hos koncernföretag	14	34 909 998	25 551 992
Övriga kortfristiga fordringar		44 752	98 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		511 549	903 620
Summa omsättningstillgångar		37 264 227	27 232 365
Summa tillgångar		217 930 414	210 602 316

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		7 196 997	2 819 221
Årets resultat		-6 512 977	4 377 775
		<u>684 020</u>	<u>7 196 996</u>
Summa eget kapital		784 020	7 296 996
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		720 000	95 000
		<u>720 000</u>	<u>95 000</u>
Summa obeskattade reserver		720 000	95 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	417 705	379 049
		<u>417 705</u>	<u>379 049</u>
Summa avsättningar		417 705	379 049
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	194 000 000	194 000 000
Övriga långfristiga skulder	17	2 143 875	2 143 875
		<u>196 143 875</u>	<u>196 143 875</u>
Summa långfristiga skulder		196 143 875	196 143 875
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		344 633	257 940
Skulder till koncernföretag	17, 18	11 724 213	2 916 175
Övriga kortfristiga skulder		1 491 667	651 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 304 301	2 861 399
		<u>19 864 814</u>	<u>6 687 396</u>
Summa kortfristiga skulder		19 864 814	6 687 396
Summa eget kapital och skulder		217 930 414	210 602 316

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	27 819 222	27 919 222
Årets resultat		4 377 775	4 377 775
Utdelning	—	<u>-25 000 000</u>	<u>-25 000 000</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	7 196 996	7 296 996
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	7 196 996	7 296 996
Årets resultat	—	<u>-6 512 977</u>	<u>-6 512 977</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	684 020	784 020

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



Kassaflödesanalys	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	14 181 748	12 232 629
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 086 882	3 475 212
Erlagd ränta	-9 454 531	-3 989 610
Erhållen ränta	1 147 675	192 639
Betald inkomstskatt	-1 219 047	-1 029 763
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	8 742 727	10 881 107
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-8 812 815	44 060 344
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 453 204	-26 524 670
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 383 116	28 416 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 383 116	-3 416 781
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 383 116	-3 416 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	0	-25 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-25 000 000
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 751 tkr (847 tkr) av inköpen och 0 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 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 skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats 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 som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebringning 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:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Hyresgästpassningar	<i>Kontraktstidens längd</i>
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	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 indexuppräkning.

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	23 696 744	21 491 876
1 -5 år	55 756 832	28 957 518
Mer än 5 år	2 063 096	1 881 758
Framtida hyresinbetalningar	81 516 672	52 331 152

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	2 064 225	1 952 099
Underhållskostnader	278 100	461 825
Fastighetsskatt	2 420 000	2 420 000
Summa direkta fastighetskostnader	4 762 325	4 833 924
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 762 325	4 833 924
Summa direkta fastighetskostnader	4 762 325	4 833 924

2024040311945

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 481 371	146 481 371
Aktiveringar	114 418	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 595 789	146 481 371
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 764 366	-38 834 746
Årets avskrivningar	-2 929 811	-2 929 620
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 694 177	-41 764 366
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Byggnad	101 901 612	104 717 005
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 299 186	73 299 186
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Mark	73 299 186	73 299 186
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Aktiveringar	421 855	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 855	0
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-10 548	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 548	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Markanläggningar	411 307	0
Hyregästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 231 527	36 107 144
Aktiveringar	1 059 502	124 383
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 291 029	36 231 527
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 391 484	-33 863 256
Årets avskrivning	-871 850	-528 228
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 263 334	-34 391 484
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	2 027 695	1 840 043



	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 345	2 431 345
Aktiveringar	2 999 377	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 430 722	2 431 345
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 334 409	-2 317 045
Årets avskrivning	-274 673	-17 364
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 609 082	-2 334 409
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	2 821 640	96 936
	<hr/>	<hr/>
Summa Förvaltningsfastigheter	180 461 442	179 953 170

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 545 MSEK (558 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	20 953 tkr
Avkastningskrav, exit %	4,0 %
Långsiktig vakansgrad, %	3,7 %
Hyesantagande	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	50 894	0
Vidarefakturerade kostnader	0	32 425
Summa övriga rörelseintäkter	50 894	32 425

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	1 117 406	178 910
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	3 729	2 696
Ränteintäkter, skattefria	18 140	1 373
Övriga ränteintäkter	8 400	9 660
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 147 675	192 639

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	9 454 531	3 989 610
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	9 454 531	3 989 610

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 resultaträkningen är hänförlig till:		
Aktuell skatt	0	-1 219 046
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-38 656	83 192
Summa redovisad skatt	-38 656	-1 135 854
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-6 474 321	5 513 629
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 333 710	-1 135 808
Ej skattepliktiga intäkter	3 737	283
Ej avdragsgilla kostnader	0	-329
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 376 103	0
Summa redovisad skatt	-38 656	-1 135 854

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

Uppskjuten skatt i balansräkningen 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	417 705	0	379 049
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter, brutto	0	417 705	0	379 049
			<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter netto				
Ingående balans			379 049	462 241
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			38 656	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>0</u>	<u>-83 192</u>
Utgående balans			417 705	379 049

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 416 781	124 383
Inköp	1 383 117	3 416 781
Omklassificering	-4 595 153	-124 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 745	3 416 781

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresfordringar	0	99 409
Summa hyres- och kundfordringar	0	99 409

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	34 909 998	25 551 992
Övriga koncernföretag	0	0
Summa fordringar hos koncernföretag	34 909 998	25 551 992

Not 15 Aktiekapital

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

Not 16 Vinstmedel

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	7 196 997
Årets resultat	-6 512 977
Totalt	684 020
disponeras så att i ny räkning överföres	684 020
Totalt	684 020

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)	194 000 000	194 000 000
Övriga skulder	2 143 875	2 143 875
	<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder	196 143 875	196 143 875
	<hr/>	<hr/>
Lånebelopp	196 143 875	196 143 875

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	2 143 875	885 000
Senare än 5 år	194 000 000	195 258 875
	<hr/>	<hr/>
Summa	196 143 875	196 143 875

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	194 000 000	0	0	194 000 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänförs 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%	1 940 000	1 940 000
Aktieägarlån	-1%	-1 940 000	-1 940 000
Aktieägarlån	+5%	9 700 000	9 700 000
Aktieägarlån	-5%	-9 700 000	-9 700 000

<u>Räntekänslighet</u> 2022-12-31	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Aktieägarlån	+1%	1 940 000	1 940 000
Aktieägarlån	-1%	-1 940 000	-1 940 000
Aktieägarlån	+5%	9 700 000	9 700 000
Aktieägarlån	-5%	-9 700 000	-9 700 000

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>
Övriga koncernföretag	205 724 213	196 916 175
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Summa skulder till koncernföretag	205 724 213	196 916 175

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	6 189 479	2 764 703
Övrigt	114 822	96 696
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 304 301	2 861 399

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 09222115557513172031

Dokument

10709 Alfab Stockholm 1 AB 2023 556660-5530
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-03-19 08:44:35 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2024-03-20 13:51:53 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 08:47:00 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 16:44:40 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 13:04:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrd Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2024-03-20 13:51:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513172031

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 Stockholm 1 AB, org.nr 556660-5530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Stockholm 1 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 Stockholm 1 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 Stockholm 1 AB.

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 Stockholm 1 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.

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 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.

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 Stockholm 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Stockholm 1 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 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 revisionssed 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 13:19:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigröd Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024040311952