

Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö
Org nr 556785-6389

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö avger härmed följande årsredovisning.

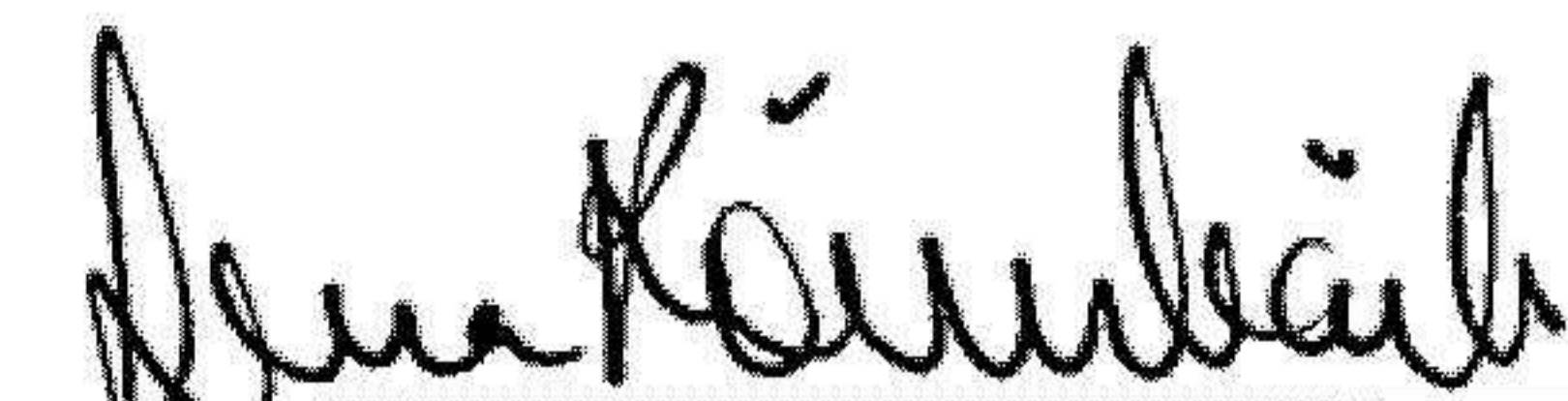
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-03-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö
Org nr 556785-6389

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö 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 Alecta Retail Holding AB, org nr 556660-2594, som i sin tur ingår i Alecta koncernen. Bolagets säte är i Stockholms län, Stockholms kommun.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Österåker Runö 7:182.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	16 632 288	14 873 765	13 715 967	13 095 451	12 694 301
Resultat efter finansnetto	386 289	-364 749	1 637 530	2 955 050	3 152 967
Balansomslutning	101 984 893	102 859 211	109 156 456	110 668 588	110 130 518
Soliditet (%)	5,0	7,5	9,2	9,0	9,2

2025032805785

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat

7 653 222

Årets resultat

-2 652 939

Totalt

5 000 283

disponeras så att i ny räkning överföres

5 000 283

Totalt

5 000 283



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	16 632 288	14 873 765
Direkta fastighetskostnader	5	-7 245 797	-6 672 949
Driftnetto		9 386 491	8 200 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 923 226	-3 965 423
Bruttoresultat		5 463 265	4 235 393
Administrationskostnader	7	-1 148 194	-1 008 164
Övriga rörelseintäkter	8	64 293	73 606
Rörelseresultat		4 379 364	3 300 835
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	530 298	722 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 523 373	-4 388 316
Summa resultat från finansiella poster		-3 993 075	-3 665 584
Resultat efter finansiella poster		386 289	-364 749
Lämnat koncernbidrag		-3 090 649	-1 984 666
Summa bokslutsdispositioner		-3 090 649	-1 984 666
Resultat före skatt		-2 704 360	-2 349 415
Skatt på årets resultat	11	51 421	54 171
Årets resultat		-2 652 939	-2 295 244

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	82 322 158	83 931 873
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 659 052	2 597 842
Summa anläggningstillgångar		83 981 210	86 529 715
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	32 301	53 126
Aktuella skattefordringar	11	618 513	618 513
Fordringar hos koncernföretag	14	12 809 562	11 908 151
Övriga kortfristiga fordringar		3 954 963	3 547 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	588 344	202 243
Summa omsättningstillgångar		18 003 683	16 329 496
Summa tillgångar		101 984 893	102 859 211

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16, 17		
<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		7 653 222	9 948 465
Årets resultat		-2 652 939	-2 295 244
		<u>5 000 283</u>	<u>7 653 221</u>
Summa eget kapital		5 100 283	7 753 221
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	154 156	205 577
		<u>154 156</u>	<u>205 577</u>
Summa avsättningar		154 156	205 577
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	89 000 000	89 000 000
		<u>89 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		89 000 000	89 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 069	342 002
Skulder till koncernföretag	18, 19	3 090 648	1 984 666
Övriga kortfristiga skulder		382 605	516 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 059 132	3 057 506
		<u>7 730 454</u>	<u>5 900 413</u>
Summa kortfristiga skulder		7 730 454	5 900 413
Summa eget kapital och skulder		101 984 893	102 859 211

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital			
2023-01-01	100 000	9 948 465	10 048 465
Årets resultat		<u>-2 295 244</u>	<u>-2 295 244</u>
Utgående eget kapital			
2023-12-31	100 000	7 653 221	7 753 221
Ingående eget kapital			
2024-01-01	100 000	7 653 222	7 753 222
Årets resultat		<u>-2 652 939</u>	<u>-2 652 939</u>
Utgående eget kapital			
2024-12-31	100 000	5 000 283	5 100 283

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Aktieägartillskott med villkorad återbetalningsskyldighet ingår i balanserat resultat och uppgår till 3 000 000 kr.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	4 379 364	3 300 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 923 226	3 965 423
Erlagd ränta	-4 523 373	-4 388 316
Erhållen ränta	530 298	722 732
Betald inkomstskatt	0	-116 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 309 515	3 484 576
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-4 764 835	4 654 319
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 830 041	1 052 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 374 721	9 191 066
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar/pågående arbete	-1 374 721	-4 191 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 374 721	-4 191 066
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	0	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-5 000 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
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 fordringar/skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Alecta Retail Holding AB (org.nr. 556660-2594) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 768 tkr (1 611 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.

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivillig 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.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter. 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. Hyresrabatter som lämnas under pågående avtal periodiseras framåtriktat över kvarvarande avtalsperiod. 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 bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten samt statliga stöd. 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 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 realiserar eller regleras.

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:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	33 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktstidens längd
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 efter 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 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 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

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt.

Not 4 Operationella 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 indexuppräknig.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	15 416 350	14 717 548
1-5 år	29 971 365	54 395 590
Mer än 5 år	9 276 810	13 800 010
Framtida hyresinbetalningar	54 664 525	82 913 148

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	5 111 120	3 780 128
Underhållskostnader	1 236 587	1 994 731
Fastighetsskatt	898 090	898 090
Summa direkta fastighetskostnader	7 245 797	6 672 949
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	7 245 797	6 672 949
Summa direkta fastighetskostnader	7 245 797	6 672 949

2025032805797

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 453 398	78 453 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 453 398	78 453 398
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 359 734	-25 007 458
Årets avskrivningar	-2 352 276	-2 352 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 712 010	-27 359 734
Utgående redovisat värde Byggnad	48 741 388	51 093 664
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 399 083	20 399 083
Utgående redovisat värde Mark	20 399 083	20 399 083
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 956 647	20 956 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 956 647	20 956 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 177 545	-10 129 717
Årets avskrivning	-1 047 828	-1 047 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 225 373	-11 177 545
Utgående redovisat värde Markanläggningar	8 731 274	9 779 102



	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyregästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 281 352	2 281 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 281 352	2 281 352
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 281 352	-2 077 846
Årets avskrivning	0	-203 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 281 352	-2 281 352
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	0	0
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 181 203	4 587 980
Aktiveringar	2 313 511	1 593 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 494 714	6 181 203
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 521 180	-3 159 367
Årets avskrivning	-523 121	-361 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 044 301	-3 521 180
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	4 450 413	2 660 024
Summa Förvaltningsfastigheter	82 322 158	83 931 873

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 186 MSEK (192 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligtvärde hierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hyresantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 10 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Trög återhämnning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämnning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämnning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbilden klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Marknaden för byggrätter

Situationen med ökade produktions- och finansieringskostnader under de senaste åren innebär att marknaden för utvecklingsmark är betydligt mer avvaktande för närvarande jämfört med situationen fram till inledningen av 2022. De exploateringskalkyler som ligger till grund för investeringsbeslut är också mycket känsliga för variationer i ingångsparametrar såsom sannolik intäkt samt bedömd produktionskostnad. Denna hävstångseffekt medför relativt stora fluktuationer i betalningsvilja, särskilt för utvecklingsmark i lägen utanför de mest attraktiva. I attraktiva lägen bedöms byggrättspriserna varit relativt stabila under 2024, räntorna är i en nedåtgående trend men det slår inte riktigt igenom på grund av att byggkostnaderna fortsatt att öka.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Erhållna statliga bidrag	0	61 606
Övrigt	64 293	12 000
Summa övriga rörelseintäkter	64 293	73 606

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	449 584	668 091
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	7 492	124
Ränteintäkter, skattefria	73 222	54 517
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	530 298	722 732

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	4 523 373	4 388 316
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 523 373	4 388 316

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	51 421	54 171
Summa redovisad skatt	51 421	54 171
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-2 704 360	-2 349 415
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	557 099	483 979
Ej skattepliktiga intäkter	15 084	11 231
Ej avdragsgilla kostnader	-7 353	-1 494
Effekt av generell ränteavdagsbegränsning	-513 407	-439 545
Summa redovisad skatt	51 421	54 171

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1,9 % (2,3%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	154 156	0	205 577
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter, brutto	0	154 156	0	205 577
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter				
Ingående balans			205 577	259 748
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>-51 421</u>	<u>-54 171</u>
Utgående balans			154 156	205 577

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 597 842	0
Inköp	1 374 721	1 004 609
Omklassificeringar	-2 313 511	1 593 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 659 052	2 597 842

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyres- och kundfordringar	161 498	146 623
Avsättning för osäkra fordringar	-129 197	-93 497
Summa	32 301	53 126

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2024</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	161 498	129 197	32 301
Summa förfallna fordringar	161 498	129 197	32 301
Ej förfallna fordringar	0	0	0
Summa	161 498	129 197	32 301

<u>Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning vid årets början	93 497	93 497
Avsättning under året	35 700	0
Summa	129 197	93 497

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	12 809 562	11 908 151
Summa fordringar hos koncernföretag	12 809 562	11 908 151

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	44 848	38 781
Upplupna hyresintäkter	518 052	163 462
Övrigt	25 444	0
Summa	588 344	202 243

Not 16 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	7 653 222
Årets resultat	-2 652 939

Totalt	5 000 283
---------------	------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	5 000 283
--	-----------

Totalt	5 000 283
---------------	------------------

Not 18 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	89 000 000	89 000 000
Summa långfristiga skulder	89 000 000	89 000 000
Lånebelopp	89 000 000	89 000 000

Ränta på kortfristiga lån trädde i kraft under år 2022.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	89 000 000	89 000 000
Summa	89 000 000	89 000 000

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</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	89 000 000	0	0	89 000 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkontohos 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>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
2024-12-31			
Aktieägarlån	+1%	890 000	890 000
Aktieägarlån	-1%	-890 000	-890 000
Aktieägarlån	+5%	4 450 000	4 450 000
Aktieägarlån	-5%	-4 450 000	-4 450 000

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	890 000	890 000
Aktieägarlån	-1%	-890 000	-890 000
Aktieägarlån	+5%	4 450 000	4 450 000
Aktieägarlån	-5%	-4 450 000	-4 450 000

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

2025032805806

Not 19 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	92 090 648	90 984 666
Summa skulder till koncernföretag	92 090 648	90 984 666



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 09222115557541826723

Dokument

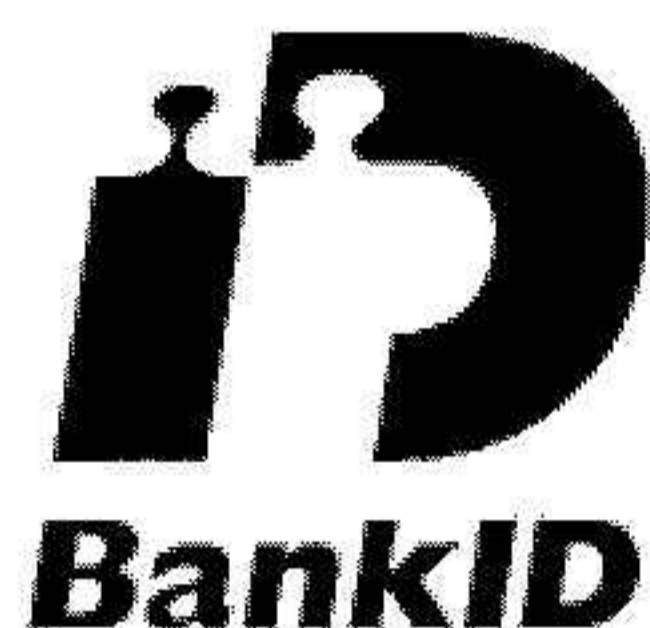
10813 Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker
Runö 556785-6389 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-18 08:52:19 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 15:28:44 CET (+0100)

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 2025-03-18 11:13:22 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 11:08:22 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:02:20 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 15:28:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541826723

2025032805809

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 Åkersberga Österåker Runö, org.nr 556785-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runös finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö.

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 Åkersberga Österåker Runö 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 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 Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö för år 2024 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 Fastighetsaktiebolaget Åkersberga Österåker Runö 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

2025-03-19 14:27:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032805812