

ÅRSREDOVISNING

för

Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	4
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Albybergfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19 september 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2022-09-19


.....
Kaj Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för

Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021 12 31

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4 - 5
- noter	6 - 9

SW
ZUF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Albybergfastigheter AB, med säte i Stockholms län Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för år 2021.

Verksamheten

Bolaget äger mark samt markanläggningar.

Företaget ägs till 90,1% av Kaj Nilsson Holding AB, 556257-4391 samt till 9,9% av Vendelsö Real Estate AB, 556776-7701.

Företaget har avstyckat delar av den ursprungliga marken till fyra av sina dotterföretag.

Alby 1 Fastigheter AB, 33 873 kvm (Alby 1:15), Alby 2 Fastigheter AB, 17 256 kvm (Alby 1:13), Alby 3 Fastigheter AB, 13 274 kvm (Alby 1:12) samt Alby 4 Fastigheter AB, 43 781 kvm (1:16).

Sprinkleranläggning med tank som skall serva samtliga Albybergfastigheters byggnader är uppförd och tagen i bruk 2016. Anslutning och avtal har tecknats med tomt 8 (Kalsvik 16:20) samt tomt tomt 9b (Kalsvik 16:25).

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Resultat och ställning

Sammandrag (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 561 567	1 107 568	1 259 869
Resultat efter finansiella poster	16 879 532	13 275 331	3 672 995
Balansomslutning	89 947 233	78 445 625	101 909 993
Soliditet	37%	29%	10%

Förändring eget kapital	Aktiekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	9 782 209	13 097 831	22 980 040
Resultatdisposition:		13 097 831	-13 097 831	
Utdelning		-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat			16 706 532	16 706 532
Belopp vid årets utgång	100 000	16 880 040	16 706 532	33 686 572

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	16 880 040
Årets resultat	16 706 532
Kronor	<u>33 586 572</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	26 082 131
Balanseras i ny räkning	7 504 441
Kronor	<u>33 586 572</u>



Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 26 082 131 kr vilket motsvarar 26 082 kr per aktie. Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. //

2022092301025

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

2022092301026

RESULTATRÄKNING	Not	2021 01 01 2021 12 31	2020 01 01 2020 12 31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		1 561 567	1 107 568
Summa		1 561 567	1 107 568
Rörelsens kostnader	1		
Förmödenheter		-1 456 587	-532 559
Övriga externa kostnader		-2 061 201	-1 623 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 500	0
Summa		-3 539 288	-2 156 516
Rörelseresultat		-1 977 721	-1 048 948
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från anläggningstillgångar		19 600 000	14 700 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		452 329	1 326 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 195 076	-1 708 013
Summa		18 857 253	14 318 279
Resultat efter finansiella poster		16 879 532	13 275 331
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-173 000	-177 500
Summa		-173 000	-177 500
Resultat före skatt		16 706 532	13 097 831
Skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		16 706 532	13 097 831

BALANSRÄKNING	Not	2021 12 31	2020 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	30 066 135	29 855 823
Inventarier	4	178 483	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 244 618	29 855 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	2	300 000	300 000
Andelar i intresseföretag		4 620 972	4 620 972
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 920 972	4 920 972
Summa anläggningstillgångar		35 165 590	34 776 795
Omsättningstillgångar			
Lager mm			
Råvaror och förnödenheter		1 260 000	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		242 000	670 701
Fordringar koncernföretag	5	52 624 691	36 742 184
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	4 429 028
Övriga fordringar		525 952	1 567 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 000	259 433
Summa kortfristiga fordringar		53 551 643	43 668 830
Summa omsättningstillgångar		54 811 643	43 668 830
SUMMA TILLGÅNGAR		89 977 233	78 445 625

2022092301027

BALANSRÄKNING forts. Not 2021 12 31 2020 12 31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 880 040

9 782 209

Årets resultat

16 706 532

13 097 831

33 586 572

22 880 040

Summa eget kapital

33 686 572

22 980 040

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

6

2 804 501

2 090 176

Skulder till kreditinstitut

7

37 027 500

37 027 500

Skulder till koncernföretag

9 871 088

13 435 432

Summa långfristiga skulder

49 703 089

52 553 108

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 971 067

84 999

Skatteskulder

0

220 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 616 505

2 606 978

Summa kortfristiga skulder

6 587 572

2 912 477

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 977 233

78 445 625

2022092301028

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag

Värderingsprinciper

Materiella Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader och mark

Inventarier

Antal år

50

5

Koncernförhållande

Med stöd av ÅRL 7 kapitlet 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.
Koncernintern försäljning har ej förekommit

2022092301029

BN
ZRF

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Personal

Bolaget har inga anställda och inga ersättningar har betalats ut.

Not 2 Andelar i koncernföretag	2021 12 31	2020 12 31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	300 000	300 000
Förvärv	0	0
Redovisat värde vid årets slut	300 000	300 000

Not 3 Byggnad	2021 12 31	2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	29 855 823	27 277 290
Nyanskaffningar	0	2 578 533
Utgående anskaffningsvärde	29 855 823	29 855 823

Taxeringsvärde mark 44 100 000 44 100 000

Not 4 Inventarier	2021 12 31	2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	203 318	203 318
Årets inköp	199 983	0
Utgående anskaffningsvärde	403 301	203 318

Ingående avskrivningar -203 318 -203 318
Årets avskrivningar -21 500 0
-224 818 -203 318

Utgående redovisat värde 178 483 0

Not 5 Fordringar hos koncernföretag	2021 12 31	2020 12 31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 742 184	63 631 282
Tillkommande fordringar	15 882 507	
Reglerade fordringar	0	-26 889 098
Redovisat värde vid årets slut	51 624 691	36 742 184

Not 6 Checkräkningskredit	2021 12 31	2020 12 31
Beviljad kredit	3 000 000	3 000 000
Outnyttjad kredit	-195 499	-909 824
Utnyttjat kreditbelopp	2 804 501	2 090 176

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2021 12 31	2020 12 31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen.	37 027 500	37 027 500
	37 027 500	37 027 500

LW
EJL

Not 8 Ställda säkerheter	2021 12 31	2020 12 31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	40 028 000	40 028 000
Eventualförpliktelser		
Alby 4 Fastigheter AB	224 537 000	225 790 000

Not 9 Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bolagets fortsatta drift. Se vidare förvaltningsberättelsen.

Stockholm 2022 09 19


Kaj Nilsson


Else- Marie Johansson

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 september 2022


Lars Isacson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Albybergfastigheter AB

Org.nr. 556787-8730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Albybergfastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albybergfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Albybergfastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Albybergfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

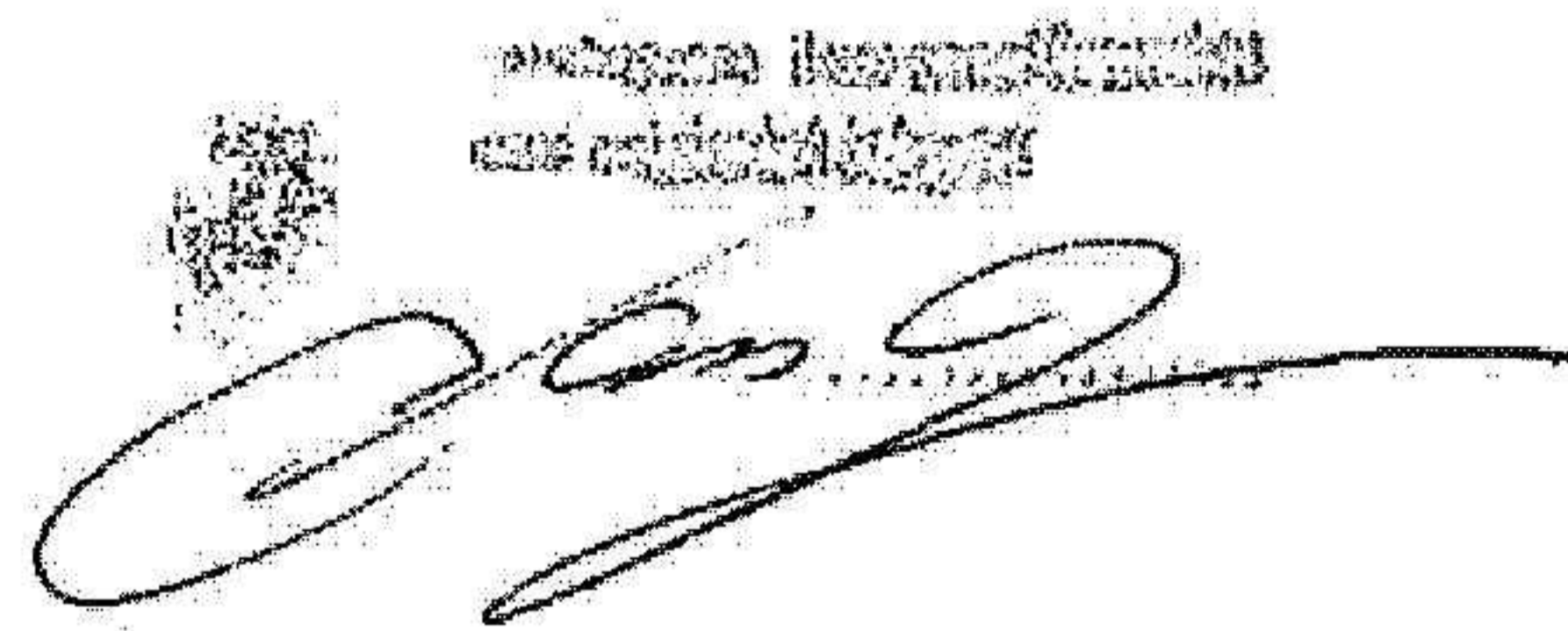
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Förseningen har orsakats av sjukdom hos revisorn.

Stockholm den 19 september 2022


Lars Isacson
Godkänd revisor


Godkänd revisor

