

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Alby 2 Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 15/4-25
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 15/4-25

Kaj Nilsson

Kaj Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
8



Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheter och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Bolagets affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Alby 2 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB 556787-8730.

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. Nuvarande solenergianläggning producerar ca: 540 000 kWh/år. Samtliga byggnader har energiklass A. Samverkar med lokala entreprenörer/leverantörer både under byggtid som förvaltning för att uppnå minsta möjliga miljöpåverkan.

Under 2023 genomfördes två fusioner som är godkända och registrerade hos Bolagsverket, Alby 1 Fastigheter AB samt Alby 3 Fastigheter AB är nu upplösta och ingår i Alby 2 Fastigheter AB.

Styrelsen har aktivt verkat för att motverka effekterna av rådande inflation och kostnadsökningar.

Företagets säte är Haninge kommun, Stockholms län.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	54 050	43 035	28 366	20 285
Resultat efter finansiella poster	16 083	14 825	13 997	8 563
Soliditet (%)	7,26	6,45	6,4	4,6

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 681 016	12 741 754	17 472 770
Utdelning		-12 000 000	0	-12 000 000
Balanseras i ny räkning		12 741 754	-12 741 754	0
Årets resultat			13 630 048	13 630 048
Belopp vid årets utgång	50 000	5 422 770	13 630 048	19 102 818

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 422 770
Årets resultat	13 630 048
	<u>19 052 818</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	15 000 000
Balanseras i ny räkning	4 052 818
	<u>19 052 818</u>

u

EFJ
AN

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 15 000 000,00 kr. vilket motsvarar 30 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

W

ZNF.
W

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		54 050 184	43 034 607
Övriga rörelseintäkter		0	355 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>54 050 184</u>	<u>43 390 517</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-18 399 170	-11 643 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 469 713	-6 670 519
Summa rörelsekostnader		<u>-25 868 883</u>	<u>-18 313 785</u>
Rörelseresultat		28 181 301	25 076 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 878	18 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 209 909	-10 270 503
Summa finansiella poster		<u>-12 098 031</u>	<u>-10 252 140</u>
Resultat efter finansiella poster		16 083 270	14 824 592
Resultat före skatt		16 083 270	14 824 592
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 453 222	-2 082 838
Årets resultat		<u>13 630 048</u>	<u>12 741 754</u>

M

2025042210492

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	249 931 914	247 724 151
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 805 711	5 108 349
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 606 307	0
Summa materiella anläggningstillgångar		258 343 932	252 832 500

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	0	8 299 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	8 299 000

Summa anläggningstillgångar		258 343 932	261 131 500
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		70 940	4 877 968
Fordringar hos koncernföretag		1 750 000	0
Övriga fordringar		17 066	2 593 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 595	29 079
Summa kortfristiga fordringar		1 928 601	7 500 838

Kassa och bank

Kassa och bank		2 837 220	1 868 530
Summa kassa och bank		2 837 220	1 868 530

Summa omsättningstillgångar		4 765 821	9 369 368
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		263 109 753	270 500 868
-------------------------	--	--------------------	--------------------

W

2025042210493

Alby
2024

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 422 770

4 681 016

Årets resultat

13 630 048

12 741 754

Summa fritt eget kapital

19 052 818

17 422 770

Summa eget kapital

19 102 818

17 472 770

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

4 097 669

Övriga skulder

3 093 172

3 530 557

Summa långfristiga skulder

3 093 172

7 628 226

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

224 511 900

226 791 900

Leverantörsskulder

387 749

5 264 899

Skulder till koncernföretag

3 025 846

299 040

Skatteskulder

7 108 993

6 866 516

Övriga skulder

1 132 900

1 368 084

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 746 375

4 809 433

Summa kortfristiga skulder

240 913 763

245 399 872

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

263 109 753

270 500 868

14

2025042210494

[Handwritten signature]

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2:s förenklingsregler tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Markanläggningar	20

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 921 643	213 164 459
Inköp	10 376 607	415 719
Fusionerade anskaffningsvärden	0	81 341 465
Omklassificeringar	-1 604 657	0
Utgående anskaffningsvärden	303 693 593	294 921 643
Ingående avskrivningar	-47 197 492	-28 460 028
Fusionerade avskrivningar	0	-12 715 059
Årets avskrivningar	-6 564 187	-6 022 405
Utgående avskrivningar	-53 761 679	-47 197 492
Redovisat värde	249 931 914	247 724 151
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	61 800 000	61 800 000
Byggnader	232 739 000	232 739 000
	294 539 000	294 539 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 592 460	6 382 978
Inköp	2 602 888	168 007
Fusionerade anskaffningsvärden	0	41 475
Utgående anskaffningsvärden	9 195 348	6 592 460
Ingående avskrivningar	-1 484 111	-819 406
Fusionerade avskrivningar	0	-16 590
Årets avskrivningar	-905 526	-648 115
Utgående avskrivningar	-2 389 637	-1 484 111
Redovisat värde	6 805 711	5 108 349

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	1 606 307	0
Utgående anskaffningsvärden	1 606 307	0
Redovisat värde	1 606 307	0

4

2025042210495

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

NOTER

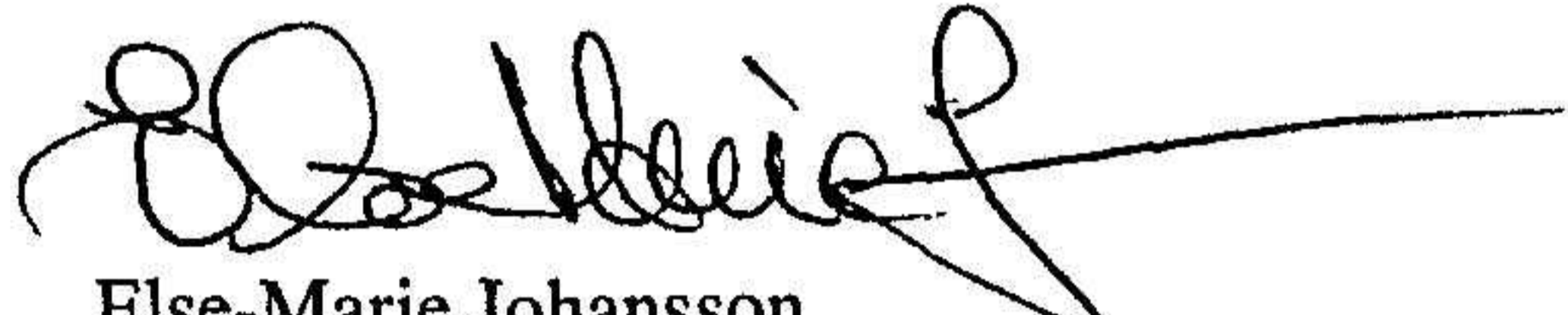
Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 299 000	0
	Reglerade fordringar	<u>-8 299 000</u>	<u>8 299 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>8 299 000</u>
	Redovisat värde	0	8 299 000

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	265 000 000	187 500 000

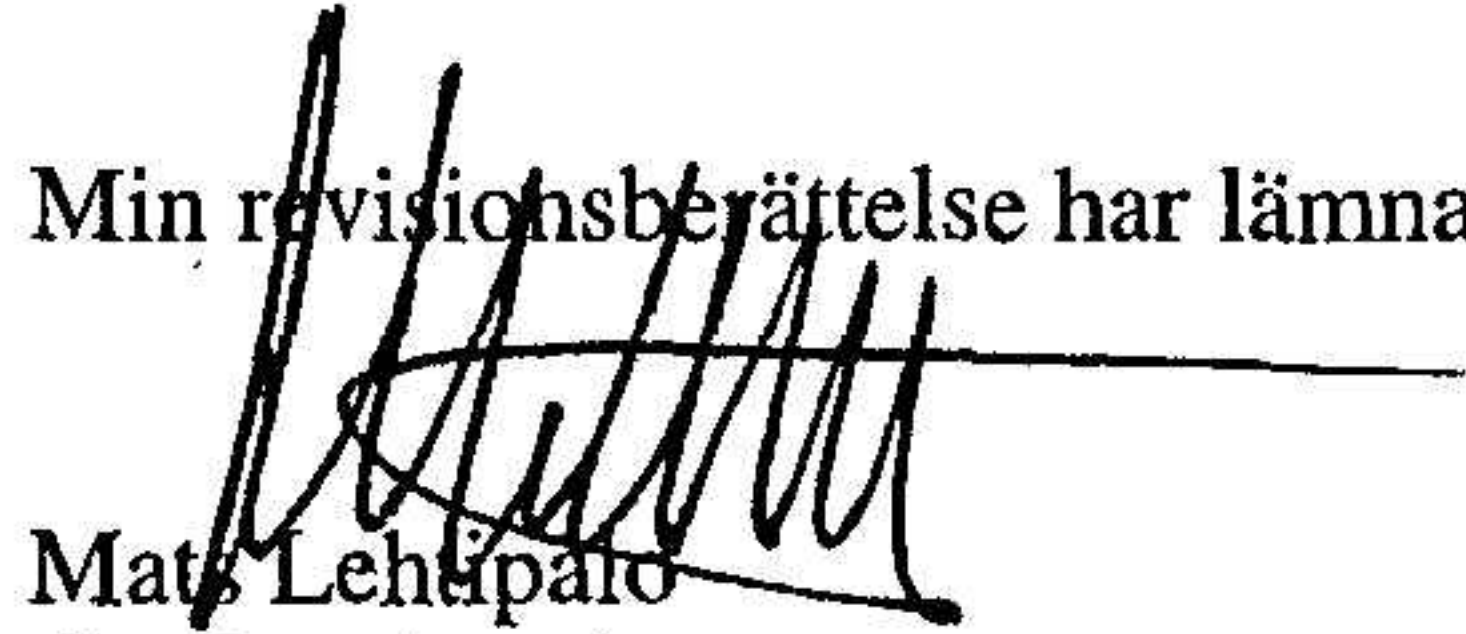
Österhaninge 20250402


Kaj Nilsson


Else-Marie Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/4-25.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

2025042210496



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alby 2 Fastigheter AB
Org.nr. 556999-3321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Alby 2 Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alby 2 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Alby 2 Fastigheter 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 eventuella 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 Alby 2 Fastigheter AB för år 2024 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 Alby 2 Fastigheter 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:

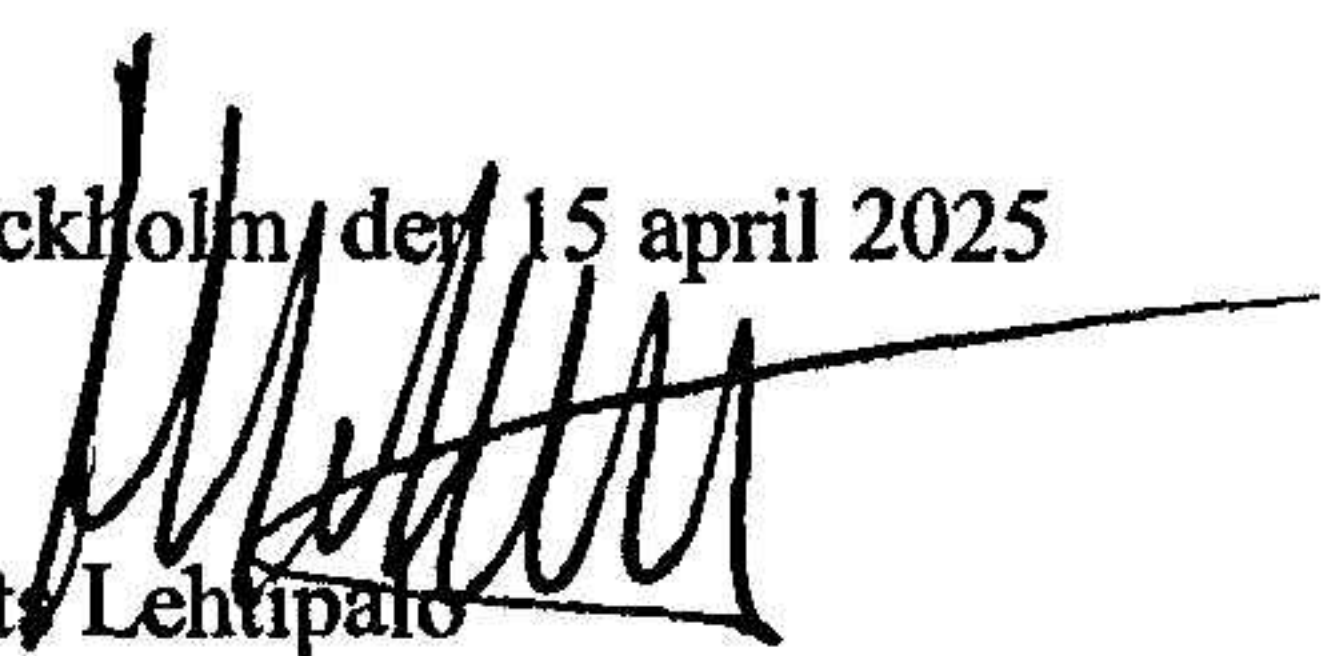
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 15 april 2025


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Vidimer

08/387964

2025042210498