

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB


Org.nr. 556999-3321

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

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 *30/6-2022*.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge *2022-06-30*



Kaj Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Alby 2 Fastigheter AB äger och bedriver fastighetsförvaltning inom kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Företagets säte är Haninge kommun, Stockholms län.

Två fastigheter är uppförda under 2016/2017. Hus 1 om 7 917 kvm färdigställdes under 2017 och här finns huvudkontoret för moderbolaget Albybergfastigheter AB sedan 2017. Under verksamhetsåret har ytterligare två hyresgäster flyttat in. Vakant yta 1400 kvm. Hus 2 om 16 560 kvm är fullt uthyrt.

Miljö

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt. Fastighetens solcellsanläggning producerar ca: 420 000 kWh/år.

Koncernförhållanden

Alby 2 Fastigheter AB är helägt dotterbolag till Albybergfastigheter AB 556787-8730 med fastighetsbeteckning Alby 1:13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nettoomsättningen har ökat markant under räkenskapsåret vilket beror på att bolaget fått ett antal nya hyresgäster samt utökat lokalytan till en hyresgäst.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 285	11 326	10 277	10 886
Resultat efter finansiella poster	8 563	369	-1 744	1 411
Soliditet (%)	4,55	3	1	1
Balansomslutning	199 775	204 254	184 486	185 714

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 411 156	4 569 295	6 030 451
Utdelning		-5 500 000		-5 500 000
Balanseras i ny räkning		4 569 295	-4 569 295	0
Årets resultat			8 563 448	8 563 448
Belopp vid årets utgång	50 000	480 451	8 563 448	9 093 899

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	480 451
Årets resultat	8 563 448
	9 043 899

Förslag till disposition:

Utdelning	8 500 000
Balanseras i ny räkning	543 899
	9 043 899 //

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 8 500 000,00 kr. vilket motsvarar 17 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

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.

Ytrandet 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 //

2022080902224



Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		20 284 962	11 326 423
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>20 284 962</u>	<u>11 326 423</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-115 200	-409 546
Övriga externa kostnader		-3 616 882	-2 621 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 388 351	-4 228 971
Summa rörelsekostnader		<u>-8 120 433</u>	<u>-7 259 740</u>
Rörelseresultat		12 164 529	4 066 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6 038	21 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 595 043	-3 718 619
Summa finansiella poster		<u>-3 601 081</u>	<u>-3 697 388</u>
Resultat efter finansiella poster		8 563 448	369 295
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	4 200 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>4 200 000</u>
Resultat före skatt		8 563 448	4 569 295
Årets resultat		<u>8 563 448</u>	<u>4 569 295</u>

2022080902225

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2,4

188 393 966

184 773 776

Inventarier, verktyg och installationer

3

6 067 592

0

Summa materiella anläggningstillgångar

194 461 558

184 773 776

Summa anläggningstillgångar

194 461 558

184 773 776

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

290 968

1 584 076

Fordringar hos koncernföretag

3 000 000

7 464 343

Övriga fordringar

0

4 637 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 354

72 095

Summa kortfristiga fordringar

3 320 322

13 758 155

Kassa och bank

Kassa och bank

1 993 331

5 722 351

Summa kassa och bank

1 993 331

5 722 351

Summa omsättningstillgångar

5 313 653

19 480 506

SUMMA TILLGÅNGAR

199 775 211

204 254 282 //

2022080902226

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr. 556999-3321

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

480 451

1 411 156

Årets resultat

8 563 448

4 569 295

Summa fritt eget kapital

9 043 899

5 980 451

Summa eget kapital

9 093 899

6 030 451

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

174 840 000

174 840 000

Övriga skulder

3 941 341

10 010

Summa långfristiga skulder

178 781 341

174 850 010

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 608 125

11 188 125

Förskott från kunder

0

2 555 269

Leverantörsskulder

434 881

3 796 096

Skatteskulder

1 232 000

1 232 000

Övriga skulder

690 650

316 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 934 315

4 285 516

Summa kortfristiga skulder

11 899 971

23 373 821

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

199 775 211

204 254 282

2022080902227

Alby 2 Fastigheter AB

Org.nr: 556999-3321

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 604 661	197 890 077
Inköp	7 849 164	6 714 584
Utgående anskaffningsvärden	212 453 825	204 604 661
Ingående avskrivningar	-19 830 885	-15 601 908
Årets avskrivningar	-4 228 974	-4 228 977
Utgående avskrivningar	-24 059 859	-19 830 885
Redovisat värde	188 393 966	184 773 776
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	16 200 000	16 200 000
Byggnader	107 000 000	107 000 000
	123 200 000	123 200 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	6 226 969	0
Utgående anskaffningsvärden	6 226 969	0
Årets avskrivningar	-159 377	0
Utgående avskrivningar	-159 377	0
Redovisat värde	6 067 592	0

Not 4 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	152 520 000	180 420 000

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	187 500 000	187 500 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

2022093005319

NOTER

Österhaninge 2022-06-30


Kaj Nilsson
Ordförande


Else-Marie Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6-2022


Lars Isacson
Godkänd revisor

2022080902229

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 2021.

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 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 Alby 2 Fastigheter 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 Alby 2 Fastigheter 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 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 30 juni 2022


Lars Isacson
Godkänd revisor

