

# FASTIGHETSAKTIE- BOLAGET ALBYGÅRD

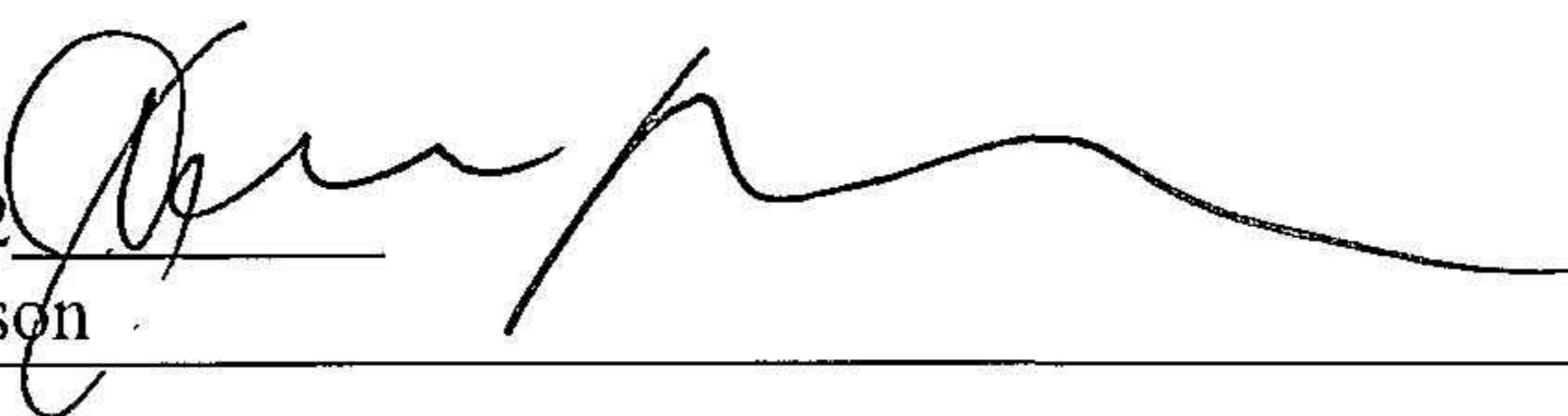
## ÅRSREDOVISNING

# 2023

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Albygård intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-04-12

Helene Nilsson



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Albygård avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Samtliga belopp i årsredovisningen är angivna i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Albygårds verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Albygård 1 i Solna.

### Moderföretag

Fastighetsaktiebolaget Albygård är ett helägt dotterbolag till PP Pension Fastigheter AB (org.nr 556787-1958) med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till PP Pension Tjänstepensionsförening (org.nr 802005-5573) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter bokslutsdagen

Fastigheten har renoverats under 2022 och 2023 vilket inneburit att kostnader motsvarande totalt 104 707 tkr har aktiverats i balansräkningen. Renoveringen är färdigställd och hyresgästerna har flyttat tillbaka.

### Flerårsöversikt, tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 248	1 499	4 869	5 377	5 382
Resultat efter finansiella poster	-5 743	-2 926	-1 344	883	2
Soliditet	4,4%	6,3%	9,4%	3,2%	2,0%

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET ALBYGÅRD**  
**Org. nr 556840-0906**  
**Resultatdisposition**

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	6 354 047	kronor
Årets resultat	-1 830 873	kronor
<hr/> Totalt	<hr/> 4 523 174	<hr/> kronor

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten, 4 523 174 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET ALBYGÅRD**  
**Org. nr 556840-0906**  
**RESULTATRÄKNING (tkr)**

Sidan 4

	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1248	1499
Övriga rörelseintäkter		15	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1263</b>	<b>1499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3,4		
Övriga rörelsekostnader		-3 107	-3 186
Avskrivning byggnader		-734	-472
Övriga externa kostnader		-5	-124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 846</b>	<b>-3 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 583</b>	<b>-2 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		64	1
Räntekostnader	5	-3 224	-644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 160</b>	<b>-643</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 743</b>	<b>-2 926</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		4 646	3 930
Avsättning periodiseringsfond		-	-137
Förändring av överavskrivningar		-734	-472
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 912</b>	<b>3 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1831</b>	<b>395</b>
Skatt på årets resultat		-	-84
<b>Årets resultat</b>		<b>-1831</b>	<b>310</b>



<b>BALANSRÄKNING (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	189 493	85 520
Pågående ombyggnader		-	55 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 493</b>	<b>140 987</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		24 704	25 057
Skattefordran		1 256	-
Övriga fordringar		60	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 263</b>	<b>25 075</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 104</b>	<b>2 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 367</b>	<b>27 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 860</b>	<b>168 474</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 354	6 044
Årets resultat		-1831	310
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 523	6 354
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 573</b>	<b>6 404</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		2 683	2 683
Akkumulerade överavskrivningar		3 450	2 716
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 133</b>	<b>5 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		85 432	85 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 432</b>	<b>85 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		115 736	62 063
Skatteskulder		-	887
Övriga skulder		1340	7 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 645	925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 721</b>	<b>71 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 860</b>	<b>168 474</b>

**Noter**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Kostnader avseende värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt nedan.

*Avskrivningar*

Avskrivningar på byggnader görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden som uppgår till 100 år.

*Koncernbidrag*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas under bokslutsdispositioner.

*Poster i annan valuta*

Bolaget har inga redovisade poster i annan valuta.

**Not 2 Försäljning till koncernföretag**

Ingen försäljning sker till koncernföretag.

**Not 3 Inköp från koncernföretag**

Inga inköp sker från koncernföretag.

**Not 4 Personal**

Bolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

**Not 5 Räntekostnader**

Räntekostnader utgörs i huvudsak av kostnader för lån från moderbolaget Fastigheter AB. Lånet löper med marknadsmässig ränta.

PP Pension

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET ALBYGÅRD**

Sidan 8

Org. nr 556840-0906

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Förvärv 2017-04-01	88 236	88 236
-varav byggnad	47 236	47 236
-varav mark	41000	41000
Värdehöjande åtgärder	-	55 467
<i>Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt</i>	104 707	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>192 943</b>	<b>143 703</b>
Ingående avskrivningar	-2 716	-2 244
Årets avskrivningar	-734	-472
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 450</b>	<b>-2 716</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>189 493</b>	<b>140 987</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift 2024-04-05

Kjell Norling  
Styrelseledamot, ordförandeHelene Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514515189

## Dokument

### ÅRSREDOVISNING Albygård 2023v2

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2024-04-05 11:14:42 CEST (+0200) av Hanna Lehto (HL)

Färdigställt 2024-04-05 13:11:51 CEST (+0200)

## Initierare

**Hanna Lehto (HL)**

Ekonomi

[hanna.lehto@pppension.se](mailto:hanna.lehto@pppension.se)

## Signerare

**Henrik Persson (HP)**

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK PERSSON"

Personnummer 7510252955

[hpersson@deloitte.se](mailto:hpersson@deloitte.se)



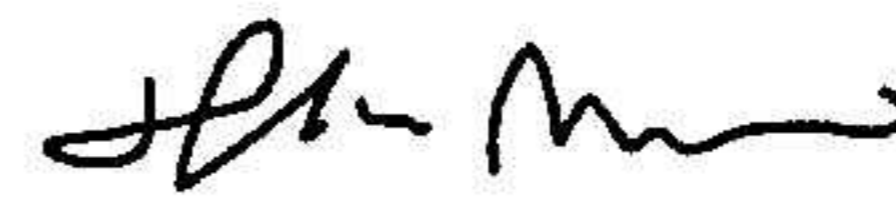
Signerade 2024-04-05 13:11:51 CEST (+0200)

**Helene Nilsson (HN)**

Identifierad med svenskt BankID som "Helene Nilsson"

Personnummer 19640519-9362

[helene.nilsson@pppension.se](mailto:helene.nilsson@pppension.se)



Signerade 2024-04-05 11:16:18 CEST (+0200)

**Kjell Norling (KN)**

Identifierad med svenskt BankID som "KJELL NORLING"

Personnummer 5806072715

[kjell.norling@pppension.se](mailto:kjell.norling@pppension.se)



Signerade 2024-04-05 11:16:13 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514515189

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 Albygård  
organisationsnummer 556840-0906

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Albygård för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Albygårds finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Albygård enligt god revisionssed 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 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

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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Albygård för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Albygård enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

Deloitte AB

Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

# Penneo

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**HENRIK PERSSON**

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 8274714f0772cec03c590029ac816d4780cd...

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-05 11:17:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024041608486

Penneo dokumentnyckel: XSIH1-DC27C-EK76A-75TID-QUGE2-62XLJ