

2025051511523

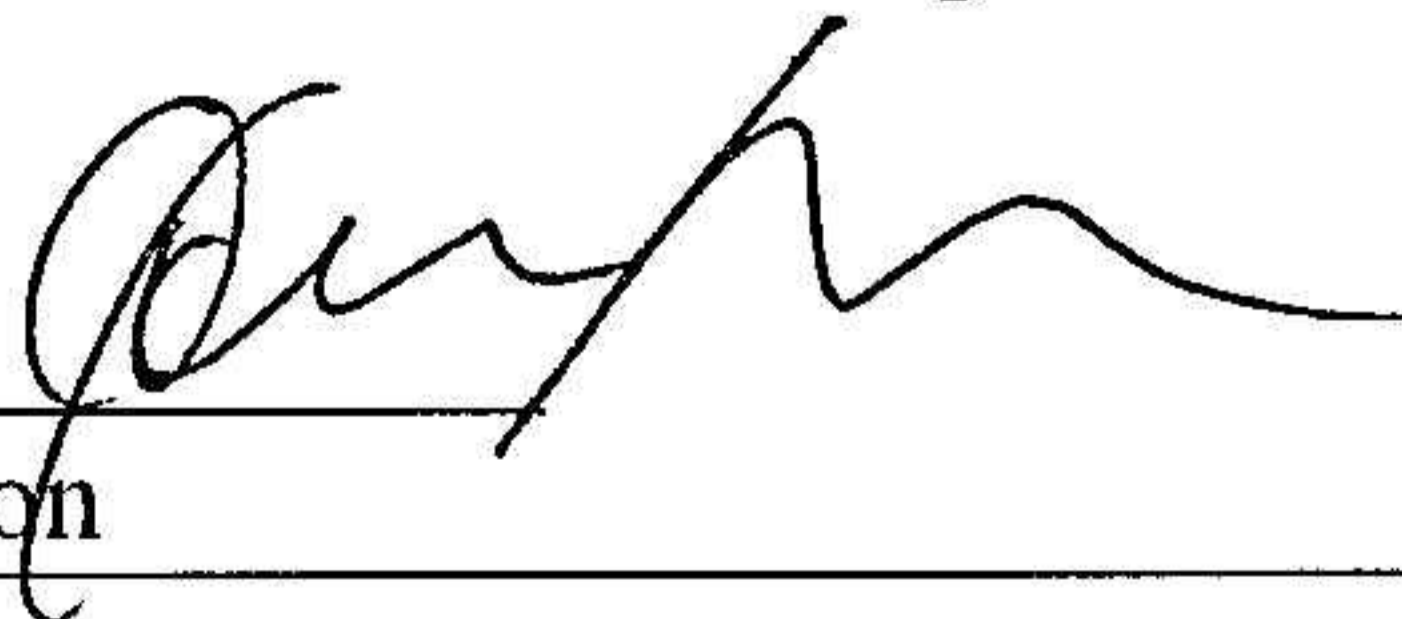
# FASTIGHETSAKTIE- BOLAGET ALBYGÅRD

## ÅRSREDOVISNING

# 2024

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Albygård intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 april 2025. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-14  
Helene Nilsson



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Albygård avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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

En fastighetsombildning har genomförts under året inom fastigheterna Albygård 1-3 i Solna i syfte att bilda en ny fastighet, Albygård 4. I samband med detta har värdeöverföring av mark uppgående till 4 557 tkr skett från Albygård 1 till Solna Stad, Skytteholm 2:4.

Fastigheten har renoverats under 2022 och 2023, vilket inneburit att kostnader motsvarande totalt 113 610 tkr har aktiverats i balansräkningen. Renoveringen är färdigställd och hyresgästerna har flyttat tillbaka. Fastigheten förväntas gå med vinst 2025.

### Flerårsöversikt, tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 237	1 248	1 499	4 869	5 377
Resultat efter finansiella poster	-1 960	-5 743	-2 926	-1 344	883
Soliditet	4,2%	4,4%	6,3%	9,4%	3,2%

2025051511525

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	50	6 354	-1 831	4 573
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Värdeöverföring	-	-4 557	-	-4 557
Ovillkorat aktieägartillskott	-	4 600	-	4 600
Balanseras i ny räkning	-	-1 831	1 831	-
Årets resultat	-	-	-979	-979
Eget kapital 2024-12-31	50	4 566	-979	3 637

### Resultatdisposition

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	4 565 829	kronor
Årets resultat	-979 465	kronor
Totalt	3 586 364	kronor

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten, 3 586 364 kronor, balanseras i ny räkning.

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

## FASTIGHETSAKTIEBOLAGET ALBYGÅRD

Sidan 4

Org. nr 556840-0906

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 237	1 248
Övriga rörelseintäkter		-	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 237</b>	<b>1 263</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3,4		
Övriga rörelsekostnader		-4 178	-3 107
Avskrivning byggnader		-1 519	-734
Övriga externa kostnader		-41	-5
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 738</b>	<b>-3 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 499</b>	<b>-2 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		112	64
Räntekostnader	5	-3 571	-3 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 459</b>	<b>-3 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 960</b>	<b>-5 743</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		2 500	4 646
Förändring av överavskrivningar		-1 519	-734
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>981</b>	<b>3 912</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-979</b>	<b>-1 831</b>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-979</b>	<b>-1 831</b>



2025051511527

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	192 320	189 493
Pågående ombyggnader		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 320</b>	<b>189 493</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		27 204	24 704
Skattefordran		1 260	1 256
Övriga fordringar		5 987	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279	243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 730</b>	<b>26 263</b>
Kassa och bank		4 961	1 104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 691</b>	<b>27 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 011</b>	<b>216 860</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	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		4 566	6 354
Årets resultat		-979	-1 831
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 587	4 523
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 637</b>	<b>4 573</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		2 683	2 683
Ackumulerade överavskrivningar		4 970	3 450
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>7 653</b>	<b>6 133</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		126 918	115 736
Övriga skulder		710	1 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 660	3 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>135 288</b>	<b>120 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 011</b>	<b>216 860</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 PP Pension Fastigheter AB. Lånet löper med marknadsmässig ränta.


<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		
Förvärv 2017-04-01	88 236	88 236
-varav byggnad	47 236	47 236
-varav mark	41 000	41 000
Värdehöjande åtgärder	113 610	104 707
Värdeöverföring av mark	-4 557	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>197 289</b>	<b>192 943</b>
Ingående avskrivningar	-3 450	-2 716
Årets avskrivningar	-1 519	-734
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 969</b>	<b>-3 450</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>192 320</b>	<b>189 493</b>

<b>Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift



Kjell Norling  
Styrelseledamot, ordförande



Helene Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk signering  
Deloitte AB

Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543587063

## Dokument

2025051511534

**ÅRSREDOVISNING Fastighetsaktiebolaget Albygård  
2024\_SIGNERING**  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2025-04-07 12:15:51 CEST (+0200) av Hanna  
Lehto (HL)  
Färdigställt 2025-04-07 13:26:41 CEST (+0200)

## Initierare

**Hanna Lehto (HL)**  
Ekonomi  
hanna.lehto@pppension.se

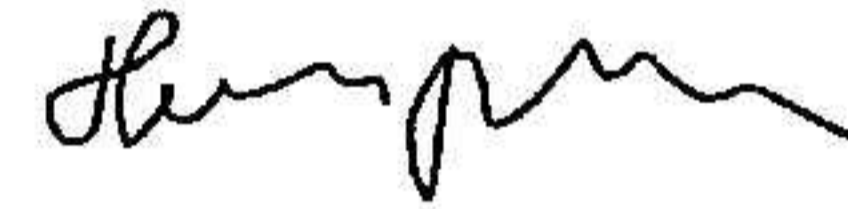
## Signerare

**Henrik Persson (HP)**  
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN HENRIK  
PERSSON"  
Personnummer 7510252955  
hpersson@deloitte.se



Signerade 2025-04-07 13:26:41 CEST (+0200)

**Helene Nilsson (HN)**  
Identifierad med svenskt BankID som "Helene Nilsson"  
Personnummer 19640519-9362  
helene.nilsson@pppension.se



Signerade 2025-04-07 13:00:18 CEST (+0200)

**Kjell Norling (KN)**  
Identifierad med svenskt BankID som "Kjell Åke Norling"  
Personnummer 5806072715  
kjell.norling@pppension.se



Signerade 2025-04-07 13:20:10 CEST (+0200)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Fel! Hittar inte referenskälla.  
organisationsnummer Fel! Hittar inte referenskälla.

## Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Fel! Hittar inte referenskälla. för räkenskapsåret Fel! Hittar inte referenskälla..

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Fel! Hittar inte referenskälla.s finansiella ställning per den Fel! Hittar inte referenskälla. 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 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.

## Org. nr 556840-0906

- 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, ed 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 Fastighets AB **Fel! Hittar inte referenskälla.** för räkenskapsåret **Fel! Hittar inte referenskälla.** samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman **Fel! Hittar inte referenskälla.** 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 Fastighets AB Albygård 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

2025051511533

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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, datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB  


Henrik Persson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543587063

2025051511535

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>

