

## Fastställelseintyg

### Räkenskapsåret 2023

Undertecknad styrelseledamot i Ivar Kjellberg Fastighets AB, 556101-2419, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 16 april 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2024-05-14



Angelica Kjellberg  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING 2023

## IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB

Org.nr 556101-2419

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ivar Kjellberg Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023, bolagets femtiosjunde verksamhetsår.

Byggmästare Ivar J. Kjellberg startade byggverksamhet redan 1932. Den är grunden till dagens fastighetsinnehav i koncernen. Det innebär över 90 år av kontinuerligt företagande med Göteborgs-regionen som hemmaplan. Verksamheten har sitt säte i Göteborgs kommun i Västra Götalands län.

Grundidén är att äga, uppföra, förvärva och förvalta samt utveckla fastigheter långsiktigt, både kvalitetsinriktat och miljömedvetet.

#### Vision

Vår värdegrund, erfarenhet, stolthet och vårt engagemang skall upplevas i all vår verksamhet. Vi skall skapa nytta för våra kunder, ägare och vårt samhälle och därigenom upplevas som en av de främsta i vår bransch.

Våra värdeord är Kvalitet - Långsiktighet - Omtanke - Kund - Affärsmässighet.

#### Styrelse:

Anders Sundberg	Ordförande
Angelica Kjellberg	Ordinarie
Michael Walmerud	Ordinarie
Victor Devér	Ordinarie
Dag Bergäng	Suppleant

#### Verkställande direktör:

Mikael Jansson

#### Affärsledning:

Mikael Jansson	Verkställande direktör
Dag Bergäng	Ekonomi- och Finanschef
Peter Versén	Förvaltningschef
Sara Bäckström	Kund- och Marknadschef

#### Revisor:

Auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Företagsstruktur

Ivar Kjellberg Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Ivar Kjellberg AB (556309-6170).

I koncernen Ivar Kjellberg AB ingår även de helägda bolagen Ivar Kjellberg Byggnads AB, Ivar Kjellberg Projekt AB samt Ivar Kjellberg Kungsbacka AB med intressebolaget Aranäs AB.

Koncernen Ivar Kjellberg Fastighets AB består av de helägda dotterbolaget MerVärden Hus 2 AB och MerVärden Hus 1 AB samt dess dotterbolag Gbg Vasastaden 17-16 AB inklusive Kvarteret Lindens Samfällighetsförening, Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB, Sandhem Hus 2 AB, Sandhem Hus 3 AB, Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB och Ivar Kjellberg Lokaler AB inklusive KB Båtsmanstorpet.

Ivar Kjellberg Fastighets AB är därutöver komplementär i och moderföretag till 20 fastighetsägande kommanditbolag. Samtliga hyresfastigheter är belägna i Göteborgsområdet.

## Affärsidé

Ivar Kjellberg Fastighets AB ska erbjuda och hyra ut kundanpassade bostäder och lokaler i Göteborgsregionen. Vårt rättesnöre är hög kvalitet i produkter och tjänster. Vårt program ska ge goda och trygga hem för de boende och kundnytta för lokalhyresgästerna.

## Verksamheten

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 176 Mkr (167) och balansomslutningen var 2 024 Mkr (1 838). Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 106 000 kvm (104 000) och antalet bostadslägenheter till 1 409 st (1 367).

Vår fastighetsförvaltning, exklusive extern förvaltning, omfattar vid årets slut 43 fastigheter i Göteborg. Bostadsbeståndet omfattar ca 89 000 kvm, ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 750 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick år 2023 till 176,3 Mkr (166,6).

Vår verksamhet har bidragit med ett stort antal nya bostäder i Göteborg. Engagemanget i den nya stadsdelen Kvillebäcken har för vår del resulterat i 178 hyresrätter och 121 bostadsrätter. Därtill kommer konvertering av lokaler och vindar till bostäder. Vår pågående nybyggnation i Östra Kålltorp kommer att tillföra ytterligare 104 hyresrätter. Våra egna pågående planer för utveckling och upprustning av fastigheter kommer att bidra till att kontinuerligt förse marknaden med fler attraktiva bostäder.

Ivar Kjellberg Fastighets AB ingår sedan 1 januari 2020 i momsgrupp där man är kommittent.

## Marknad

Våra fastigheter är välbelägna i samlade förvaltningsenheter. Våra bostäder och lokaler är attraktiva och sköts i en kvalitetsinriktad förvaltning. Fastigheterna är alla av god standard och väl underhållna. Kundattraktiviteten mäts varje år och har under lång tid visat en hög nivå. Mätresultaten placerar vårt bolag bland de företag som har de mest nöjda hyresgästerna i hela landet enligt enkätundersökningar utförda genom AktivBo. Efterfrågan på bostäder är stor. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och lokalmarknaden är fortsatt stabil.

Vår uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 100 % i Göteborg.

Vi ser en fortsatt stor efterfrågan på både hyresrätter och kommersiella lokaler i Göteborg.

## Hållbarhetsredovisning

All vår verksamhet bygger på våra grundvärderingar. Det innebär att hållbarhetsaspekterna är en naturlig del i förvaltning, nyproduktion och upprustning. Att vi rustar upp och ger våra hus ett mycket längre liv samtidigt som vi på olika sätt löpande försöker ge våra hyresgäster verktyg för att agera klimatsmart är ett led i det arbetet. Ett annat exempel är de energibesparande åtgärder som är särskilt i fokus i våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Andra viktiga aspekter av vårt hållbarhetsarbete är samhällsengagemanget, som hos oss har en lång tradition. Vi arbetar aktivt i våra områden för att skapa livskraftiga miljöer för både boende och näringsidkare. En nödvändig pusselbit är den ekonomiska bärkraften. På en stabil ekonomisk grund kan resurser fördelas både klokt och strategiskt.

Tillsammans med våra medarbetare tar vi de kommande åren ett större grepp om hållbarhetsfrågan med de globala hållbarhetsmålen som utgångspunkt. Slutmålet är ett hållbart arbetssätt som genomsyrar hela verksamheten.

### **Framtid och utveckling**

Företaget har nu uppnått den aktningvärda åldern av 92 år. Vår historik, erfarenhet och kunskap är en bra grund för en fortsatt god utveckling.

Vi ser med tillförsikt fram emot våra utmaningar i form av omfattande utvecklings-, underhålls- och förbättringsåtgärder i vårt befintliga bestånd samt slutförande av byggandet av hyresrätter i Östra Källtorp i östra Göteborg. Dessutom arbetar vi för att utöka och komplettera vårt bostadsbestånd genom förvärv och förädling av våra fastigheter samt egen projektutveckling.

Koncernen har god stabilitet och likviditet och vi ser fram emot en intressant utveckling de närmaste åren med en förnygrad och förstärkt organisation.

### **Möjligheter och risker**

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekter på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder. Hög inflation, högre finansieringskostnader samt högre avkastningskrav är variabler som kommer att påverka koncernen framöver. Koncernen står stark med låg justerad belåningsgrad och stora övervärden i fastigheterna.

Vi ser inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt. Hyror är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyror fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Vakansgraden för kommersiella lokaler bedöms inte öka från nuvarande nivå. Risknivån för kommersiella lokaler är begränsad genom hyresavtalens olika löptider och att hyresgästerna representerar olika branscher.

Fastigheterna är löpande väl underhållna, men vi ser ett kommande behov av moderniseringar.

Valutarisk föreligger ej och en eventuell ränteuppgång påverkar endast en del av vår låneportfölj, genom att koncernen har ingått avtal om räntederivat, i enlighet med vår finanspolicy.

Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

För ytterligare information om risker se not 2.

### **Omsättning och resultat**

Koncernens hyresintäkter för 2023 uppgick till 176,3 Mkr (166,6). Kostnaderna för drift, förvaltning, underhåll och lokalanpassningar m m utgjorde totalt 68,5 Mkr (60,2) vilket betyder att periodens driftsnetto uppgick till 107,9 Mkr (106,4). Rörelseresultatet uppgick till 52,8 Mkr (57,7) och finansiella kostnader till 28,7 Mkr (21,2).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster om 32,8 Mkr (43,7).

Fastigheterna är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Femårsöversikt och nyckeltal, koncernen**

Mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	176,3	166,6	163,5	160,0	156,8
Driftsnetto	107,9	106,4	105,2	107,3	108,6
Resultat efter finansiella poster	32,8	43,7	68,1	55,0	54,5
Balansomslutning	2 024,7	1 837,7	1 780,5	1 669,6	1 584,7
Marknadsvärde, fastigheter	4 236	4 264	4 515	4 243	4 020
Justerad soliditet	59,1%	61,3%	63,7%	63,4%	62,8%
Justerad belånings- grad	29,1%	24,9%	22,4%	22,7%	23,2%

Nyckeltalseffinitioner framgår av not 1.

**Investeringar**

Vi bedömer koncernens fastighetsbestånd som väl balanserat med fastigheter i bra lägen i Göteborgs kommun, en kommun i positiv utveckling.

Vår målsättning att upprätthålla ett attraktivt bostadsutbud underlättas av planerad nyproduktion av attraktiva hyresrätter samt nischproduktion av olika slag.

Vi har under året tillfört 42 lägenheter och cirka 2 000 kvm i vårt bostadsbestånd främst genom färdigställande etappvis av lägenheter i vårt projekt Östra Kålltorp.

Vi beräknar färdigställande under våren 2024.

Årets investeringar och förvärv i förvaltningsfastigheter samt pågående ny-, till- och ombyggnad uppgick i koncernen till 187,4 Mkr (212,9). Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 0,8 Mkr (0,6).

**Likviditet och finansiering**

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 67,6 Mkr (48,8). Kortfristiga placeringar uppgick på bokslutsdagen till 0 Mkr (24,4). Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering uppgick under året till 59,8 Mkr (59,8).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 1 234 Mkr (1 060). Lånestrukturen framgår av not 27. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 2 och not 28.

**Finansiell ställning**

Koncernens synliga soliditet uppgår till 30,5 % och belåningsgraden till 79,3 % av bokfört värde. Vid bedömning av koncernens ställning måste hänsyn tas till att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planerliga avskrivningar. Detta värde understiger fastigheternas marknadsvärde avsevärt. Lån redovisas med faktisk kapitalbindning vilket innebär att lån med formell kapitalbindning understigande 1 år redovisas som kortfristig skuld samt att lån med formell kapitalbindning överstigande 1 år redovisas som långfristig skuld.

Varje år görs en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter och vissa år med stöd av ett antal externa värderingar. Värderingen är baserad på en avkastningsvärdering. Den genomsnittliga yelden uppgår till 3,48 % (3,13). Enligt värdering gjord vid årsskiftet uppgår fastigheternas marknadsvärde till 4 236 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 59,1 % och justerad belåningsgrad till 29,1 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	522 389 416
Årets resultat	<u>-277 186</u>
	kr 522 112 230

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras	<u>522 112 230</u>
	kr 522 112 230

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen:

Styrelsens uppfattning är att det redovisade koncernbidraget om 19 551 270 kr varken hindrar bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande koncernens och bolagets resultat för räkenskapsåret samt ställning per 2023-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

## Koncernresultaträkning

	Not	Koncernen	
		2023	2022
		(kkkr)	(kkkr)
Hysesintäkter	4,12	176 341	166 560
Fastighetskostnader	5	-68 443	-60 163
<b>Driftsnetto</b>		<b>107 898</b>	<b>106 397</b>
Avskrivningar av byggnader	11	-24 016	-22 264
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-9	-13
Övriga intäkter	7	2 432	813
Övriga kostnader	7	-515	-277
<b>Bruttoresultat</b>	8	<b>85 790</b>	<b>84 656</b>
Administrationskostnader	10,11,17	-33 004	-26 994
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 786</b>	<b>57 662</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	8 716	7 208
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-28 724	-21 211
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 778</b>	<b>43 659</b>
Bokslutsdispositioner	15	-18 704	-6 954
Skatt på årets resultat	16	-5 152	-8 494
<b>Årets vinst</b>		<b>8 922</b>	<b>28 211</b>

2024052303747

## Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	1 519 596	1 407 444
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	190 022	138 642
Inventarier	18	1 671	1 426
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 711 289</b>	<b>1 547 512</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	20	234 317	197 851
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		845	482
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 173</b>	<b>198 344</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 946 462</b>	<b>1 745 856</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Kund- och hyresfordringar		328	241
Aktuella skattefordringar		1 558	7 629
Övriga kortfristiga fordringar		6 032	7 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 235	3 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 153</b>	<b>18 583</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	23	<b>-</b>	<b>24 404</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>67 064</b>	<b>48 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>78 217</b>	<b>91 795</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 024 679</b>	<b>1 837 651</b>

## Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Koncernen	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		900	900
Övrigt tillskjutet kapital		4 100	4 100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		613 123	604 201
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>618 123</b>	<b>609 201</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	103 109	98 012
<b>Långfristiga skulder</b>	26,27	<b>936 343</b>	<b>942 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	299 750	120 896
Leverantörsskulder		26 116	22 549
Skatteskulder		321	-
Övriga skulder		10 486	16 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 431	28 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>367 104</b>	<b>188 406</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>2 024 679</b>	<b>1 837 651</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	900	4 100	604 201	609 201
Årets resultat			8 922	8 922
Eget kapital 2023-12-31	900	4 100	613 123	618 123

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	Koncernen	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		52 786	57 662
Avskrivningar	30	24 522	22 681
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	-690	241
		<b>76 618</b>	<b>80 584</b>
Erhållna räntor		1 559	1 144
Erhållna utdelningar		768	1 035
Erlagda räntor och liknande		-22 458	-18 839
Betald inkomstskatt		6 337	-4 139
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering</b>		<b>62 824</b>	<b>59 785</b>
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		-87	34
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-221 353	290 411
Ökning/minskning leverantörsskulder		3 567	14 098
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-9 882	-39 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-164 931</b>	<b>325 188</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-188 214	-213 485
Sålda materiella anläggningstillgångar		267	345
Förändring av fordringar på koncernbolag		197 488	-197 138
Försäljning av kortfristiga placeringar		-	846
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>9 541</b>	<b>-409 432</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		173 858	50 000
Förändring långfristiga finansiella skulder		-212	48
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>173 646</b>	<b>50 048</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>18 256</b>	<b>-34 196</b>
Likvida medel vid årets början		48 808	83 004
Likvida medel vid årets slut		67 064	48 808

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	Moderbolaget	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Hysesintäkter	4,12	5 431	5 387
Fastighetskostnader	5	-2 874	-2 335
<b>Driftsnetto</b>		<b>2 557</b>	<b>3 052</b>
Avskrivningar av byggnader	11	-331	-315
Resultatandel i fastighetförvaltande KB	8	38 607	45 383
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-9	-13
Övriga intäkter	7	2 505	2 255
Övriga kostnader	7	-2 004	-1 804
<b>Bruttoresultat</b>	8	<b>41 325</b>	<b>48 558</b>
<b>Byggverksamheten</b>	9		
Nettoomsättning	4	150 457	180 519
Produktionskostnader		-148 968	-178 779
<b>Resultat från byggverksamheten</b>		<b>1 489</b>	<b>1 740</b>
Administrationskostnader	10,11,17	-32 973	-26 917
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 841</b>	<b>23 381</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	49 004	30 694
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-34 932	-23 319
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 913</b>	<b>30 756</b>
Bokslutsdispositioner	15		
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		-19 551	-5 324
Kommittentresultat		-1 503	10 107
Skatt på årets resultat	16	-3 136	-8 156
<b>Årets vinst</b>		<b>-277</b>	<b>27 383</b>

## Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Moderbolaget	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	25 995	26 326
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	496	241
Inventarier	18	1 639	1 426
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 130</b>	<b>27 993</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20,21	34 049	34 049
Fordringar hos koncernföretag	20	530 316	803 271
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		50	88
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>564 426</b>	<b>837 419</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>592 556</b>	<b>865 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	1 118 589	785 920
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Kund- och hyresfordringar		282	215
Aktuella skattefordringar		724	3 145
Övriga kortfristiga fordringar		814	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 383	2 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 122 792</b>	<b>792 000</b>
Kortfristiga placeringar	23	-	24 404
Kassa och bank		66 275	48 123
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 189 067</b>	<b>864 527</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 781 623</b>	<b>1 729 939</b>

## Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Moderbolaget	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		900	900
Reservfond		4 100	4 100
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Balanserat resultat		522 389	495 006
Årets vinst		-277	27 383
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>522 112</b>	<b>522 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>527 112</b>	<b>527 389</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	84 400	81 257
<b>Långfristiga skulder</b>	26,27	<b>816 101</b>	<b>941 762</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	299 750	120 896
Leverantörsskulder		22 704	21 534
Skulder till koncernföretag		17	-
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		9 592	15 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	21 947	21 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>354 010</b>	<b>179 531</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>1 781 623</b>	<b>1 729 939</b>

## Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	900	4 100	522 389	527 389
Årets resultat			-277	-277
Eget kapital 2023-12-31	900	4 100	522 112	527 112

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	Moderbolaget	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		9 841	23 381
Avskrivningar	30	833	732
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	-690	247
		<u>9 984</u>	<u>24 360</u>
Erhållna räntor		1 286	954
Erhållna utdelningar		768	1 035
Erlagda räntor och liknande		-32 864	-23 506
Betald inkomstskatt		2 428	-2 671
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering</b>		<u>-18 398</u>	<u>172</u>
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		-67	43
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-281 343	-39 481
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 170	14 453
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-9 117	-43 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-307 755</u>	<u>-68 144</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 027	-1 451
Sålda materiella anläggningstillgångar		267	345
Förändring långfristig fordran		272 993	-6 936
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-	-25
Förändring långfristig skuld		-184	73
Försäljning av kortfristiga placeringar		-	846
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>272 049</u>	<u>-7 148</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		53 858	50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>53 858</u>	<u>50 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>18 152</u>	<u>-25 292</u>
Likvida medel vid årets början		48 123	73 415
Likvida medel vid årets slut		<u>66 275</u>	<u>48 123</u>

## Bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna.

Vid intagande av dotterföretagen i koncernredovisningen tillämpas förvärvsmetoden, vilken innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras och ingår ej i koncernens resultat.

#### Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intresseföretag redovisas enligt den s k kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att konsolidering huvudsakligen sker på separata rader i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

#### Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på innevarande period redovisas som intäkter.

#### Andra typer av intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

#### Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Redovisning av entreprenaduppdrag till fast pris redovisas enligt succesiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till entreprenadens upparbetningsgrad.

#### Nedskrivningar av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall som det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Leasing

Samtliga leasingavtal där företag i koncernen är leasetagare omfattar endast operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts  
Nyckeltalsdefinitioner

Solditet:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad solditet:

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Justerad belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader som uppförts i egen regi har upptagits till summan av direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader

Mark	-
Stomme	100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-50 år
Hissar, installationer, ytskikt	25-50 år
Lägenhetsrenovering	50 år
Lokalrenovering	50 år
Övrigt	30-40 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	20 år
inventarier	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag och kommittentresultat redovisas som bokslutsdispositioner.

**Not 1 Redovisningsprinciper, forts**Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta, respektive nominellt belopp.

Bolagets upplåning innefattar även derivatinstrument som bolaget använder för att säkra sin exponering för ränterisker.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

I en avgiftsbestämd pensionsplan betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

**Not 2 Finansiella risker**Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar koncernen med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts centralt enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen. Policyn är föremål för löpande revidering minst en gång per år.

Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs. Övergripande målsättning för finanspolicyn är att

- Optimera möjligheterna/risktagandet för skuldportföljen inom det riskmandat som fastställts
- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk avseende hyresfordringar är begränsad. Samtliga hyror betalas i förskott.

Ränterisker/refinansieringsrisker

Koncernen arbetar utifrån en av styrelsen fastställd normportfölj som innebär att maximalt 50 % av den totala skuldportföljen får ränteomsättas inom en 12 månaders period och maximalt 50 % av låneförfallen, kapitalbindningen, får ske inom en 12 månaders period. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året och årsvis. All handel med derivata instrument, swappar etc, skall utföras mot den underliggande låneportföljen.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

**Not 2 Finansiella risker, forts**Likviditetsrisker

Hanteringen av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla tillräcklig likviditet och lämplig finansiering genom avtalade kreditmöjligheter.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk avseende låneportföljen.

**Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2023-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,15 % - 6,70 %).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende pågående arbeten per 2023-12-31.

**Not 4 Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
<b><u>Hysesintäkter Fastighetsförvaltning</u></b>				
Bostäder	143 070	135 310	4 153	4 027
Kommersiella lokaler	23 683	21 956	581	512
Garage och p-platser	9 588	9 294	697	848
	<b>176 341</b>	<b>166 560</b>	<b>5 431</b>	<b>5 387</b>
<b><u>Byggverksamheten</u></b>				
Årets totala fakturering	-	-	150 457	180 519
	<b>176 341</b>	<b>166 560</b>	<b>155 888</b>	<b>185 906</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Driftskostnader	34 484	33 530	1 838	1 676
Underhåll, reparation och hyresgäst- anpassning	30 829	23 451	932	558
Fastighetsskatt	3 130	3 182	104	101
	<b>68 443</b>	<b>60 163</b>	<b>2 874</b>	<b>2 335</b>

**Not 6 Resultat från andelar i intressebolag**

Samtliga resultatposter avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Klosterparken I/S	-9	-13	-9	-13
	<u>-9</u>	<u>-13</u>	<u>-9</u>	<u>-13</u>

**Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader**

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader avser huvudsakligen externa administrations- och förvaltningsuppdrag samt statliga stöd avseende el stöd.

**Not 8 Bruttoresultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Fastighetsförvaltning	83 882	84 133	2 226	2 737
Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto	1 917	536	501	451
Resultatandel i fastighetförvaltande KB	-	-	38 607	45 383
Resultat från intresseföretag	-9	-13	-9	-13
	<u>85 790</u>	<u>84 656</u>	<u>41 325</u>	<u>48 558</u>

**Not 9 Byggverksamheten**

Byggverksamheten avser entreprenadverksamheten i Ivar Kjellberg Fastighets AB.

**Not 10 Administrationskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Arvoden och andra ersättningar till revisorer				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:				
Revisionsuppdraget	606	638	606	638
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	279	240	279	240
Andra ersättningar	125	83	125	83
	<u>1 010</u>	<u>961</u>	<u>1 010</u>	<u>961</u>

**Not 11 Avskrivningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Avskrivning av byggnader	24 016	22 264	331	315
Avskrivning av inventarier	506	417	502	417
	<u>24 522</u>	<u>22 681</u>	<u>833</u>	<u>732</u>

Kostnader avseende avskrivning av inventarier redovisas i administrationskostnader.

## Not 12 Operationella leasingavtal

I redovisning utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage, bolaget är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknning enligt KPI. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	69 009	59 905	1 635	1 792
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	43 916	42 073	1 038	1 547
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	1 315	-	-
	<b>112 925</b>	<b>103 293</b>	<b>2 673</b>	<b>3 339</b>

	Koncernen	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	221	219
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	800	800
Förfaller till betalning senare än 5 år	8 467	8 667
	<b>9 488</b>	<b>9 686</b>

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter 444 440

I redovisning utgörs operationella leasingavtal av tomträtt och arrende, bolaget är därmed leasetagare. Avtalet är på 60 år med en avgäldsperiod på 10 år fr o m 2021-05-01.

## Not 13 Ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Ränteintäkter, koncernföretag	6 389	5 029	46 950	28 711
Ränteintäkter, övriga	1 559	495	1 286	299
Vinst vid försäljning av aktier	0	649	-	649
Utdelningar på aktier	768	1 035	768	1 035
	<b>8 716</b>	<b>7 208</b>	<b>49 004</b>	<b>30 694</b>

Från och med 2019 utgår marknadsmässiga räntor på interna mellanhavanden.

## Not 14 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	2 690	551
Räntekostnader, övriga	28 605	21 098	31 122	22 655
Förlust vid försäljning av aktier	5	-	5	-
Övriga finansiella kostnader	114	113	1 115	113
	<b>28 724</b>	<b>21 211</b>	<b>34 932</b>	<b>23 319</b>

Not 15	Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
	Lämnade/mottagna koncernbidrag	-18 704	-6 954	-19 551	-5 324
	Överfört skattemässigt resultat - kommissionärsförhållande	-	-	-1 503	10 107
		<b>-18 704</b>	<b>-6 954</b>	<b>-21 054</b>	<b>4 783</b>

Not 16	Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
	Aktuell skatt	7	-	7	0
	Uppskjuten skatt	-5 159	-8 494	-3 143	-8 156
		<b>-5 152</b>	<b>-8 494</b>	<b>-3 136</b>	<b>-8 156</b>
	Redovisat resultat före skatt	<b>14 074</b>	<b>36 705</b>	<b>2 859</b>	<b>35 539</b>
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-2 899	-7 561	-589	-7 321
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 385	-1 116	-2 662	-1 018
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	132	183	115	183
	Redovisad skattekostnad	<b>-5 152</b>	<b>-8 494</b>	<b>-3 136</b>	<b>-8 156</b>

## Not 17 Löner, andra ersättningar och antal anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023		2022	
	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	1 983	1 101 (478)	1 571	1 026 (533)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	13 188	7 192 (2 316)	11 927	6 154 (2 100)
<b>Totalt Moderbolaget</b> (varav pensionskostnader)	<b>15 171</b>	<b>8 293</b> (2 794)	<b>13 498</b>	<b>7 180</b> (2 633)

Medelantalet anställda	2023		2022	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	23	56%	20	50%
<b>Styrelse och ledning</b>				
<b>Moderbolaget</b>				
Antal styrelsemedlemmar	3	67%	2	0%
VD och andra ledande befattningshavare	4	75%	4	75%

Avgångsvederlag till bolagets VD utgår om 6 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.



## Not 18 Materiella anläggningstillgångar, forts

Bokfört värde byggnader och mark enligt ovan.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod där direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,15 - 6,70 % (1,80 - 6,35) för koncernen och på 2,85 % (2,50) för moderbolaget. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknads- mässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans. Bokfört värde byggnader och mark, förvaltningsfastigheter, enligt ovan.

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
<b>Direktägda förvaltningsfastigheter</b>					
<u>Olskroken, Göteborg</u>					
Gårda 62:1	1936				
Redbergsvägen 7	/1996	2 600	336	2 936	85 458
<b>Summa direktägda fastigheter</b>		<b>2 600</b>	<b>336</b>	<b>2 936</b>	<b>85 458</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag</b>					
<u>Kommendantsängen 5:3</u>					
Kastellgatan 11	1914 /1986	2 310	189	2 499	83 566
<u>Vasastaden 15:16</u>					
Karl Gustavsgatan 21-23	1929 /1994	3 687	-	3 687	139 000
<u>Jakobsdal, Göteborg</u>					
<u>Bö 33:12</u>					
Påskbergsgatan 8	1934 /1993	1 782	-	1 782	52 000
<u>Bö 34:4</u>					
Jakobsdalsgatan 15	1932 /1992	1 342	-	1 342	43 000
<u>Vegastaden, Göteborg</u>					
<u>Olivedal 5:20</u>					
Nordostpassagen 2-6	1969 /2019	4 967	698	5 665	174 692
<u>Olivedal 23:24</u>					
Jungmansgatan 15-25	1973 /2017 /2018	7 725	890	8 615	347 878
<u>Göteborg Olivedal 9:1</u>					
Olivedalsgatan 24-26	1930 /1992	2 558	221	2 779	95 439
<u>Böstaden, Göteborg</u>					
<u>Bö 98:1</u>					
Lillekullegatan 22	1946 /1990	1 501	80	1 581	45 344
<u>Bö 98:2</u>					
Bögatan 35	1946 /1990	1 113	37	1 150	33 304

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Bö 98:3 Bögatan 37	1946 /1989	1 016	70	1 086	32 580
Bö 98:4 Bögatan 39	1946 /1989	1 259	109	1 368	36 071
Bö 98:6 Bögatan 41	1946 /1988	1 195	44	1 239	35 955
Bö 98:7 Nonnensgatan 1	1946 /1989	1 251	50	1 301	37 280
Bö 98:8 Nonnensgatan 3	1946 /1990	1 292	60	1 352	40 641
Bö 98:9 Nonnensgatan 5	1946 /1987	1 542	106	1 648	43 766
Bö 98:12 Kvarngärdesgatan 4	1946 /1991	1 059	73	1 132	34 370
Bö 98:13 Lillkullegatan 24	1946 /1991	924	390	1 314	32 296
Bö 99:2 Bögatan 45	1946 /1991	891	16	907	31 853
Bö 99:3 Bögatan 47	1946 /1991	-	741	741	4 584
<u>Kvillestaden, Göteborg</u>					
Brämaregården 34:12 Kvilletorget 4-14	1976	5 848	3 071	8 919	145 088
Brämaregården 77:1 Kvilletorget 16-20	1977	2 502	1 843	4 345	64 429
Brämaregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämaregatan 3-5	1978 /2013	3 499	566	4 065	93 488
Brämaregården 15:22 Brämaregatan 2-10	1980	5 128	937	6 065	112 662
Brämaregården 15:19 Tunnbindaregatan 21	1930 /1976 /2022	1 351	344	1 695	48 804
Brämaregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17	1929 /1975 /2022	815	201	1 016	30 727

2024052303766

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19	1929 /1975 /2022	1 423	122	1 545	25 239
Brämaregården 15:8 Herkulesgatan 7	1936 /1979	1 064	225	1 289	22 477
Brämaregården 26:1 Tunnbindaregatan 12-14/ Väderkvarnsgatan 18-20	1974	3 076	20	3 096	62 029
Brämaregården 28:13 Brämaregatan 20-24	1984	2 812	-	2 812	61 000
Brämaregården 17:1 Vindragaregatan 12-14	1974	1 609	-	1 609	33 200
Brämaregården 33:1 Hisingsgatan 35	1932 /1979	1 161	278	1 439	24 509
Brämaregården 33:2 Parmmätaregatan 16	1934 /1979	1 189	305	1 494	25 312
Brämaregården 33:3 Parmmätaregatan 14	1937 /1979	485	46	531	10 319
Brämaregården 33:10 Hisingsgatan 31	1942 /1977	466	62	528	10 149
Brämaregården 33:11 Hisingsgatan 33	1942 /1977	465	9	474	10 031
Skaftö-Fiskebäck 7:8, 1:505, 1:506	1909 /1999	122		122	4 768
<b>Summa fastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag</b>		<b>70 429</b>	<b>11 803</b>	<b>82 232</b>	<b>2 127 850</b>
<b>Summa fastigheter, direktägda och indirekt ägda genom kommanditbolag</b>		<b>73 029</b>	<b>12 139</b>	<b>85 168</b>	<b>2 213 308</b>
<b>Ivar Kjellberg Lokaler AB</b>					
Åskim 100:3 Askims Kyrkväg 46	1987	-	2 348	2 348	18 440
<b>Gbg Vasastaden 17-16 AB</b>					
Vasastaden 17:16 Vasagatan 21/ Erik Dahlbergsgatan 16-18	1887 /2003	1 651	2 089	3 740	49 570
<b>Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB</b>					
Lunden 35:5 Danska vägen 63 A-B	2013	1 814	-	1 814	74 000

Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Sandhem Hus 2 AB Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tuvevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13	2013	5 537	126	5 663	200 256
Sandhem Hus 3 AB Kvillebäcken 77:1 Solventilsgatan 6-8 Långängen 3/ Gamla Tuvevägen 7-9	2016	4 664	771	5 435	189 095
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB Kålltorp 44:40 Övre Sanatoriegatan 33	2023	672	-	672	10 288
<b>Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda</b>		<b>87 367</b>	<b>17 473</b>	<b>104 840</b>	<b>2 754 957</b>
Övriga förvaltningsfastigheter i förvaltningen					
Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8	1955 /2015	1 838	-	1 838	44 633
<b>Summa förvaltning totalt</b>		<b>89 205</b>	<b>17 473</b>	<b>106 678</b>	<b>2 799 590</b>

Not 20 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget			
	2023-12-31		2022-12-31	
	(kkr)		(kkr)	
<b>Andelar i koncernföretag</b>				
Ingående bokfört värde	34 049		34 024	
Årets anskaffning	-		25	
Årets resultat netto	38 607		45 383	
Insättning / uttag	-38 607		-45 383	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 049</b>		<b>34 049</b>	
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31		2022-12-31	
	(kkr)		(kkr)	
Andelar i intresseföretag	0		0	
Ingående bokfört värde	0		0	
Årets resultat	-9		-13	
Omklassificering från övrig skuld	-		-	
Nedskrivning på grund av utdelning	-		-	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-9</b>		<b>-13</b>	
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31		2022-12-31	
	(kkr)		(kkr)	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11		11	
Ingående bokfört värde	11		11	
Resultatandel	-		-	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11</b>		<b>11</b>	

## Not 20 Finansiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Ingående bokfört värde	197 851	301 592	803 271	796 298
Årets förändring	36 466	-103 741	-272 955	6 973
Utgående bokfört värde	234 317	197 851	530 316	803 271

## Not 21 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			2023-12-31	2022-12-31
			(kkkr)	(kkkr)
KB Byggsam 1	916561-3317	Göteborg	189	189
KB Påskbergsgatan 8	916558-3395	Göteborg	6 681	6 681
KB Jakobsdal	916556-5897	Göteborg	3 445	3 445
KB Granen 2	916834-8051	Göteborg	850	850
KB Vegabyggen 11, Kjellberg & Co	957201-4828	Göteborg	1 000	1 000
KB Vegabyggen 17, Kjellberg & Co	916443-4699	Göteborg	200	200
KB Böstaden	916558-1571	Göteborg	200	200
KB Tunnan, Kjellberg & Co	957201-4109	Göteborg	3 000	3 000
KB Tunnan 1, Kjellberg & Co	957201-4356	Göteborg	2 500	2 500
KB Tunnan 2, Kjellberg & Co	957201-5627	Göteborg	1 500	1 500
KB Tunnan 3, Kjellberg & Co	957201-3846	Göteborg	500	500
KB Tunnan 4, Kjellberg & Co	916557-8593	Göteborg	500	500
KB Väderkvarnsgatan 17	957202-9818	Göteborg	200	200
KB Väderkvarnsgatan 19	957202-9826	Göteborg	700	700
KB Herkulesgatan 7	916561-3325	Göteborg	500	500
KB Tunnan 5, Kjellberg & Co	916557-8585	Göteborg	1 000	1 000
KB Tunnan 7, Kjellberg & Co	916443-4921	Göteborg	200	200
KB Tunnan 8, Kjellberg & Co	916442-1423	Göteborg	600	600
KB Tunnan 9, Kjellberg & Co	916443-4939	Göteborg	2 000	2 000
KB Bostaden 1	916561-3358	Göteborg	8 000	8 000
MerVärden Hus 1 AB	556752-5067	Göteborg	259	259
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB	556709-8354	Göteborg		
Sandhem Hus 2 AB	556753-3210	Göteborg		
Sandhem Hus 3 AB	556753-3251	Göteborg		
Ivar Kjellberg Lokaler AB	556753-3244	Göteborg		
KB Båtsmanstorpet	916561-8910	Göteborg		
Gbg Vasastaden 17-16 AB	556723-6152	Göteborg		
Kv Lindens Samfällighetsförening	717905-8750	Göteborg		
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB	559287-2575	Göteborg		
MerVärden Hus 2 AB	559396-0213	Göteborg	25	25
			34 049	34 049

Samtliga andelsinnehav i kommanditbolag är komplementärandelar med kapitalandel 100% och rösträttsandel 100%. Kommanditdelägare i Kommanditbolagen är andra bolag inom koncernen och/eller Hans Kjellberg. Kommanditdelägarna har generellt en insats av 100 kr.

## Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Ingående bokfört värde	-	-	785 920	713 584
Årets förändring	-	-	332 669	72 336
Utgående bokfört värde	-	-	1 118 589	785 920

Not 23 Kortfristiga placeringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Noterade aktier				
Ingående bokfört värde	24 404	25 250	24 404	25 250
Årets inköp	1 956	-	1 956	-
Årets försäljning	-26 360	-846	-26 360	-846
Utgående bokfört värde	0	24 404	0	24 404
Börsvärde	-	37 455	-	37 455
Summa kortfristiga placeringar	-	24 404	-	24 404

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Upplupna intäkter	383	514	-	64
Förutbetalda kostnader	2 852	2 893	2 383	2 591
	3 235	3 407	2 383	2 655

Not 25 Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Ingående uppskjuten skatteskuld	98 012	89 518	81 257	73 101
Årets förändring	5 097	8 494	3 143	8 156
Utgående uppskjuten skatteskuld	103 109	98 012	84 400	81 257

Avsättningen avser den skattepliktiga temporära skillnaden mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för fastigheter.

Not 26 Skulder till kreditinstitut Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen	299 750	120 896	299 750	120 896
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen	934 606	939 602	814 606	939 602
Summa räntebärande skulder	1 234 356	1 060 498	1 114 356	1 060 498

## Not 26 Skulder till kreditinstitut, forts

Del av skuld till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen  
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 299,8 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

## Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,9 år (2,6).

## Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,6 år (3,7).

## Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,79 % (2,22 %). Koncernens snittränta under 2023 uppgår till 2,82 % (1,91 %).

## Not 27 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkr)	(kkr)	(kkr)	(kkr)
Räntebärande skulder till kreditinstitut	934 606	939 602	814 606	939 602
Pensionsåtagande	720	1 201	720	1 201
Övriga skulder	1 017	1 229	775	959
	<b>936 343</b>	<b>942 032</b>	<b>816 101</b>	<b>941 762</b>

## Not 28 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 894 Mkr (726 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 28 Mkr (+ 69 Mkr) för koncernen och till + 28 Mkr (+ 69 Mkr) för moderbolaget. Över-/undervärden redovisas inte i bokföringen utan löpande i takt med förfall.

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stibor ränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap.

## Not 29 Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkr)	(kkr)	(kkr)	(kkr)
Upplupna räntekostnader	2 389	2 155	1 533	2 155
Upplupen fastighetsskatt	1 025	988	104	101
Förutbetalda hyror	17 974	16 682	12 390	11 857
Personalrelaterade kostnader	4 791	4 370	4 791	4 370
Drifts- och underhållskostnader	3 539	4 249	2 415	3 215
Övriga poster	713	284	714	247
	<b>30 431</b>	<b>28 728</b>	<b>21 947</b>	<b>21 945</b>

## Not 30 Ej likviditetspåverkande poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Avskrivningar	24 522	22 681	833	732
Realisationsresultat	-209	482	-209	488
Avsättning till pensioner	-481	-241	-481	-241
	<b>23 832</b>	<b>22 922</b>	<b>143</b>	<b>979</b>

## Not 31 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Avseende skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	1 255 054	1 081 196	49 400	49 400

Moderbolaget har ställt dotterbolagens fastighetsinteckningar som pant för lån.

## Not 32 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Ansvar för skulder i hel- och delägda bolag	-	-	885	1 023

## Not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Inköp	6 327	63 204	6 278	63 022
Försäljning	-	-	-	-

## Not 34 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där Ivar Kjellberg Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Ivar Kjellberg AB, 556309-6170, Göteborg.

## Not 35 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)
Balanserade vinstmedel	522 389	495 006
Årets vinst	-277	27 383
	<u>522 112</u>	<u>522 389</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	-	-
i ny räkning balanseras	522 112	522 389
	<u>522 112</u>	<u>522 389</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Sundberg  
Ordförande

Angelica Kjellberg

Victor Devér

Michael Walmerud

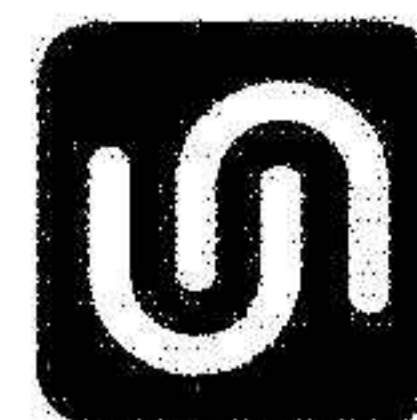
Mikael Jansson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

Årsredovisning Ivar Kjellberg Fastighets AB 2023

Antal sidor: 33  
Verifikationsdatum: Apr 16 2024 08:32AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
661935817BB10  
APR 16 2024 08:32AM

Deltagare

202405230174  
Annika Pålsson (Skapare)  
Ivar Kjellberg Fastighets AB  
annika.palsson@kjellberg.se  
Skickades: Apr 12 2024 03:26PM

Anders Sundberg (Esignatur)  
196309165154  
anders.sundberg@kjellberg.se  
Signerad: Apr 12 2024 04:42PM

Angelica Kjellberg (Esignatur)  
196511265107  
angelica.kjellberg@kjellberg.se  
+46705108260  
Signerad: Apr 12 2024 04:11PM


Victor.Dever@Kjellberg.Se (Esignatur)  
199103081916  
victor.dever@kjellberg.se  
Signerad: Apr 12 2024 04:25PM

Michael Walmerud (Esignatur)  
196701234335  
michael.walmerud@elofhansson.com  
Signerad: Apr 12 2024 03:32PM

Mikael Jansson (Esignatur)  
197408195555  
mikael.jansson@kjellberg.se  
+46706183040  
Signerad: Apr 12 2024 05:48PM

Gunilla Lönnbratt (Esignatur)  
196608205560  
gunilla.loennbratt@pwc.com  
Signerad: Apr 16 2024 08:32AM

## registrerade händelser

Apr 12 2024 03:26PM	Annika Pålsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 92.32.64.118
Apr 12 2024 04:40PM	Anders Sundberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368726/6619367eb2ce5">https://esign.simplesign.io/document/view/2368726/6619367eb2ce5</a>	IP ADDRESS 83.248.104.247
Apr 12 2024 04:42PM	 Jan Anders Lennart Sundberg signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.718 Long 12.0826 Signerad med: BankID (01139872-0378-4480-bdfa-675f71a2c14e)	IP-ADRESS 78.77.209.237
Apr 12 2024 04:10PM	Angelica Kjellberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368727/66193682a797c">https://esign.simplesign.io/document/view/2368727/66193682a797c</a>	IP ADDRESS 46.39.112.77
Apr 12 2024 04:11PM	 Ulla Angelica Kjellberg signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517 Signerad med: BankID (1c4d370d-2047-4818-a922-e2c97cf56c0a)	IP-ADRESS 46.39.112.77
Apr 12 2024 04:22PM	victor.dever@kjellberg.se granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368728/661936864929b">https://esign.simplesign.io/document/view/2368728/661936864929b</a>	IP ADDRESS 90.129.205.55
Apr 12 2024 04:25PM	 Victor Thomas Devér signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 44.8993 Long 8.2101 Signerad med: BankID (e8cffe4-7682-4807-ba79-ca9ee9d386f3)	IP-ADRESS 178.249.217.152
Apr 12 2024 03:31PM	Michael Walmerud granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368729/6619368a133f6">https://esign.simplesign.io/document/view/2368729/6619368a133f6</a>	IP ADDRESS 83.191.102.8
Apr 12 2024 03:32PM	 Hans Christer Michael Walmerud signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 55.605 Long 13.0038 Signerad med: BankID (724ecc90-c86c-4415-9275-3fbcff19077c)	IP-ADRESS 90.235.82.1
Apr 12 2024 05:47PM	Mikael Jansson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368730/6619368dae741">https://esign.simplesign.io/document/view/2368730/6619368dae741</a>	IP ADDRESS 83.191.109.87
Apr 12 2024 05:48PM	 Bo Mikael Jansson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.2466 Long 18.1168 Signerad med: BankID (07fc3c54-3e11-4820-b811-14186cde6939)	IP-ADRESS 90.231.56.71
Apr 16 2024 08:31AM	Gunilla Lönnbratt granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2368731/661936919e307">https://esign.simplesign.io/document/view/2368731/661936919e307</a>	IP ADDRESS 34.99.63.250
Apr 16 2024 08:32AM	 Gunilla Fredrika Lönnbratt signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517 Signerad med: BankID (51194f8b-a493-4071-b8a6-6592ad751969)	IP-ADRESS 34.99.63.250
Apr 16 2024 08:32AM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivar Kjellberg Fastighets AB, org.nr 556101-2419

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ivar Kjellberg Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsred 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivar Kjellberg Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 06:30:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Datum

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post