

Årsredovisning för
A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB
556722-0677

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22/5 2024


Tor-Löf Ivarsson
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB, 556722-0677, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2007-01-26
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Anders Ivarsson AB, org nr 556028-1528
Bolaget har som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	4 413 007	4 134 772	3 748 450	3 578 508
Rörelsemarginal %	69,7	68,9	72,4	66,6
Balansomslutning	30 157 312	25 246 719	24 570 284	24 988 869
Avkastning på eget kapital %	1 513,7	1 402,8	1 504,4	1 359,8
Soliditet %	0,4	0,7	0,7	0,6
Definitioner: se not				

uh
R

✓

Eget kapital

	<i>Aktiekapital,</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100 000	75 434
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-39 990
Vid årets slut	100 000	35 444

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 35 444, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	35 444
Summa	35 444

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter


R



2024052720290

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 413 007	4 134 772
Övriga rörelseintäkter	2	28 071	2 910
		<u>4 441 078</u>	<u>4 137 682</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-873 808	-947 897
Övriga externa kostnader		-237 183	-105 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-252 536</u>	<u>-235 399</u>
Rörelseresultat		<u>3 077 551</u>	<u>2 848 666</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 942	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 040 319</u>	<u>-387 641</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 050 174</u>	<u>2 461 025</u>
Bokslutsdispositioner		<u>-2 100 000</u>	<u>-2 450 000</u>
Resultat före skatt		<u>-49 826</u>	<u>11 025</u>
Skatt på årets resultat	5	9 835	-2 609
Årets resultat		<u>-39 991</u>	<u>8 416</u>

OK
T2


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 853 052	12 095 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	71 939	81 977
		<u>11 924 991</u>	<u>12 177 527</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	17 017 870	11 392 870
Uppskjuten skattefordran	9	13 172	423
		<u>17 031 042</u>	<u>11 393 293</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 956 033</u>	<u>23 570 820</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		191 666	217 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 776	88 398
		<u>232 442</u>	<u>305 455</u>
Kassa och bank		968 837	1 370 444
Summa omsättningstillgångar		<u>1 201 279</u>	<u>1 675 899</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 157 312</u>	<u>25 246 719</u>

U
R
H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		75 434	67 019
Årets resultat		-39 991	8 416
		<u>35 443</u>	<u>75 435</u>
Summa eget kapital		<u>135 443</u>	<u>175 435</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 500 000	23 500 000
		<u>28 500 000</u>	<u>23 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		67 347	26 577
Skatteskulder		104 644	71 730
Övriga kortfristiga skulder		226 911	235 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 122 967	1 237 765
		<u>1 521 869</u>	<u>1 571 284</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 157 312</u>	<u>25 246 719</u>

uh

RZ

HQ

2024-05-27 20293

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stomme och grund	100
Fasad, fönster och balkonger	50
Värme och sanitet	50
Tak	50
Inre ytskick	15
VA, Ventilation och innertak	40
Köksutrustning	30
Vitvaror	15
Badrum exkl el	30
Inventarier, verktyg och installationer	10

12 vh

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Not 2 Rörelseintäkter per rörelsegren

Rörelseintäkter per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter	4 336 171	3 954 497
Utfakturering driftskostnader	48 760	180 275
Övriga rörelseintäkter	28 076	2 910
Summa rörelseintäkter	4 413 007	4 137 682

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	1 040 319	387 641
Övriga finansiella kostnader		0
Summa	1 040 319	387 641

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	2 914	14 230
Uppskjuten skatt	-12 749	-11 621
	-9 835	2 609

uh
12
12/5

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
		Belopp	
Resultat före skatt		-49 826	11 025
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	10 264	-2 271
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader		-433	-337
Schablonskatt på periodiseringsfond		0	
Återlagda bokföringsmässiga avskrivningar		-49 955	-46 424
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar		37 206	34 802
Skattemässiga direktavdrag avseende aktiverade utgifter byggnad		0	
Skatt hänförlig till tidigare år		0	
Redovisad effektiv skatt		2 914	14 230

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 118 879	11 935 949
-Nyanskaffningar	0	1 182 930
-Omklassificeringar pga ändrad redovisningsprincip		
Vid årets slut	13 118 879	13 118 879
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 023 329	-797 968
-Årets avskrivning	-242 498	-225 361
Vid årets slut	-1 265 827	-1 023 329
Redovisat värde vid årets slut	11 853 052	12 095 550
Varav mark	4 088 366	4 088 366

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 380	100 380
	100 380	100 380
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-18 403	-8 365
-Årets avskrivning	-10 038	-10 038
	-28 441	-18 403
Redovisat värde vid årets slut	71 939	81 977

TR 04

AB

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 392 870	10 968 096
-Årets förändringar	5 625 000	424 774
Redovisat värde vid årets slut	17 017 870	11 392 870

Not 9 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Ingående balans uppskjuten skatt	423	
Förändring uppskjuten skatt fordran	12 749	
Uppskjuten skatt fordran	13 172	

Temporär skillnad

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader och mark	11 853 052	11 916 992	63 940
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
	11 853 052	11 916 992	63 940

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	28 500 000	23 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	28 500 000	23 500 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 500 000	23 500 000
	28 500 000	23 500 000

RJ
UH

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret slut.

Underskrifter

Stockholm den 21/5 2024


Tor-Leif Ivarsson
Styrelseordförande


Hans-Olof Ivarsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2024


Jonas Bergström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024052720299

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB, org.nr 556722-0677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

**EY**Building a better
working world

2024052720300

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till A. Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 22 maj 2024

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: