

Styrelsen för

# Anders Ivarsson AB

Org nr 556028-1528

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Anders Ivarsson AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025 06 10. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 11/6 2025

  
Tor-Leif Ivarsson  
Styrelseordförande

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Noter	11-23
Underskrifter	24

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

Bolaget är ett familjeägt fastighetsbolag som bedriver fastighetsförvaltning med egna hyresbostäder. Verksamhet bedrivs i Örebro och Stockholm.

Bolaget är huvudägare (42,1%) i Mofast AB (Publ) som är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

Nedan redovisas koncernens hel- och via Mofast AB delägda fastigheter.

De helägda fastigheterna avser bostäder belägna i centrala Örebro, 11 244 kvm samt en kontorsfastighet i centrala Stockholm, 922 kvm.

De delägda via Mofast AB avser bostadsfastigheter 82 177 kvm och samhällsfastigheter 64 261 kvm.

#### Moderföretag

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har som ändamål att direkt eller genom dotterbolag förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter.

Anders Ivarsson AB ägs av Tor-Leif Ivarsson 25%, Mats Ivarsson 25%, Agneta Westin 25% och Hans-Olof Ivarsson 25%.

Bolaget äger 100% av följande fastigheter genom dotterbolag.

#### Fastighetsbestånd

<i>Fastighet</i>		<i>Uthyrn.- bar yta</i>	<i>Total tax.v</i>
<i>Bostäder</i>	<i>Adress</i>	<i>kvm</i>	<i>SEK</i>
Hinden 14	Oskarsplatsen 5, Örebro	1589	30 000 000
Hinden 15	Oskarsplatsen 3, Örebro	1149	23 800 000
Hinden 16	Oskarsplatsen 1, Örebro	1760	29 200 000
Snickaren 15	Idrottsvägen 4, Örebro	777	13 795 000
Snickaren 16	Berghammargatan 15, Örebro	1096	20 400 000
Snickaren 12	Berghammargatan 13, Örebro	840	15 600 000
Snickaren 13	Berghammargatan 11, Örebro	756	14 246 000
Måsen 24	Norra Skyttegatan 25, Örebro	1510	27 000 000
Neptunus 10	Flygaregatan 4, Örebro	1165	6 694 000
Släggan 7	Rynningegatan 24, Örebro	602	10 100 000
	Summa Bostäder	11 244	190 835 000

#### Kontor och butiker

Kurland 18	Drottninggatan 104, Stockholm	922	36 000 000
Summa kontor och butiker		922	36 000 000
<b>Totalt</b>		<b>12 166</b>	<b>226 835 000</b>

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

### Koncern

Belopp SEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	20 053 316	19 305 327	23 797 307	107 400 896
Eget kapital	532 020 818	400 147 462	559 965 357	433 192 008
Resultat före skatt	-23 520 361	-156 125 604	174 685 219	42 433 025
Balansomslutning	789 024 778	655 949 366	798 468 166	1 480 688 480
Soliditet %	67	61	71,1	29,3

Definitioner: se not

### Moderföretag

Belopp SEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	163 394	182 592	6 075 819	74 822	559 033
Justerat eget kapital	536 195 048	526 212 903	520 999 463	269 223 147	237 407 891
Resultat före skatt	-1 902 860	6 696 078	252 579 818	29 098 410	47 575 285
Balansomslutning	651 916 491	653 046 848	822 966 393	371 694 415	370 157 744
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,64	5,37	31,73	8,84	13,6
Soliditet %	80	80,7	63,3	72,4	64

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2024 genomförde Intressebolaget Mofast AB (Publ) en företrädes emission i vilken Bolaget tecknade sin andel 63 mkr. Bolagets andel var 42,1% per 2024-12-31.

## Förväntad framtida utveckling

### Koncern

Fortsatt förvaltning och renovering av befintliga bostäder. Rörelseresultatet för 2025 bedöms bli likvärdigt med 2024.

### Moderföretag

Fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighetsägande dotterbolag. Rörelseresultatet för 2025 bedöms bli likvärdigt med 2024.

## Eget kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början	531 000	399 616 462	400 147 462
Årets resultat		-14 505 140	-14 505 140
Övriga koncernjusteringar		65 640	65 640
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>531 000</b>	<b>385 176 962</b>	<b>385 707 962</b>

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<b>Moderföretag</b>			
Vid årets början	531 000	18 000	513 144 303
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-1 488 855
<b>Vid årets slut</b>	<b>531 000</b>	<b>18 000</b>	<b>511 655 448</b>

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 511 655 448 , disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	511 655 448
<b>Summa</b>	<b>511 655 448</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		20 053 316	19 105 327
Övriga rörelseintäkter	2	184 697	255 162
		<u>20 238 013</u>	<u>19 360 489</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 708 057	-6 953 030
Övriga externa kostnader		-1 476 529	-2 177 345
Personalkostnader	3	-460 898	-432 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 316 166	-2 316 169
Övriga rörelsekostnader		0	-3 088 407
		<u>8 276 363</u>	<u>4 392 560</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat vid avyttring av koncernföretag		0	2 474 736
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		13 533 309	-157 319 036
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-25 138 233	1 107 976
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 897 144	2 933 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 183 520	-9 715 173
		<u>-12 614 937</u>	<u>-156 125 604</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-12 614 937</u>	<u>-156 125 604</u>
Skatt på årets resultat	9	-1 890 203	-587 399
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 505 140</u>	<u>-156 713 003</u>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-14 475 342	-156 712 676
Innehav utan bestämmande inflytande		-29 798	2 167

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	174 358 749	176 645 037
Inventarier, verktyg och installationer	11	243 621	101 699
		<u>174 602 370</u>	<u>176 746 736</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	400 261 473	327 853 435
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	18 565 136	24 304 904
Uppskjuten skattefordran	17	25 920	13 172
Andra långfristiga fordringar	15	4 500 000	7 100 000
		<u>423 352 529</u>	<u>359 271 511</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>597 954 899</u>	<u>536 018 247</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 195 545	1 130 633
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	28 207	53 266 875
Skattefordringar		0	2 315 796
Övriga fordringar		37 378 447	59 396 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	177 596	172 348
		<u>38 779 795</u>	<u>116 282 237</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>5 974 228</u>	<u>3 648 882</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>44 754 023</u>	<u>119 931 119</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>642 708 922</u>	<u>655 949 366</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		531 000	531 000
Annat kapital inkl årets resultat		384 649 743	399 030 036
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		385 180 743	399 561 036
Minoritetens andel av eget kapital		527 219	586 426
Summa eget kapital		385 707 962	400 147 462
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatt		24 616 137	25 226 013
		24 616 137	25 226 013
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	168 742 682	180 698 287
Övriga långfristiga skulder aktieägare	20	46 339 990	36 009 895
		215 082 672	216 708 182
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	19	5 922 270	5 940 795
Förskott från kunder		13 230	575
Leverantörsskulder		793 493	957 932
Skatteskulder		3 102 157	1 136 916
Övriga kortfristiga skulder		3 211 552	1 904 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 259 449	3 927 101
		17 302 151	13 867 709
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>642 708 922</b>	<b>655 949 366</b>

## Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		8 276 363	4 392 560
Avskrivningar	1	2 316 166	2 316 169
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	0
		<b>10 592 529</b>	<b>6 708 729</b>
Utdelningar		4 250 000	0
Erhållen ränta		1 897 144	2 933 333
Erlagd ränta		-11 183 520	-9 715 173
Erlagd inkomstskatt		1 768 210	-6 563 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 324 363</b>	<b>-6 636 289</b>
<b>före förändringar av rörelsekapitalet</b>			
Förändring varulager		0	0
Minskning/ökning av fordringar		-64 912	-94 811
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		75 251 558	-25 957 652
Ökning/minskning leverantörsskulder		-151 784	119 768
Minskning/ökning av kortfristiga rörelseskulder		1 639 510	-3 603 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>83 998 735</b>	<b>-36 172 279</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av värdepapper		0	0
Utlåning		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-171 800	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-63 124 729	-11 024 384
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	19 534 848
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-16 732 825	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 029 354</b>	<b>8 510 464</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	24 430 364
Amortering av skuld		-1 625 510	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-18 525	0
Utdelning		0	-3 104 892
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 644 035</b>	<b>21 325 472</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>2 325 346</b>	<b>-6 336 343</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 648 882</b>	<b>9 985 225</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 974 228</b>	<b>3 648 882</b>

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		163 394	182 592
Övriga rörelseintäkter	2	182 004	183 784
		<u>345 398</u>	<u>366 376</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-598 517	-604 951
Personalkostnader	3	-460 898	-432 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 840	-19 840
Övriga rörelsekostnader		0	0
		<u>-733 857</u>	<u>-691 393</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-6 650 518	7 330 276
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 627 885	-97 756
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	3 061 817	-2 682 624
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 869 444	2 873 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 074 631	-3 004 360
		<u>-2 899 860</u>	<u>3 727 438</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	8	1 500 000	0
Koncernbidrag	8	1 000 000	2 968 640
		<u>-399 860</u>	<u>6 696 078</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	9	-1 088 995	-742 438
		<u>-1 488 855</u>	<u>5 953 640</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	181 720	29 760
		<u>181 720</u>	<u>29 760</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	44 362 933	44 038 501
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	546 577 329	485 062 215
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	18 565 136	19 804 904
		<u>609 505 398</u>	<u>548 905 620</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>609 687 118</u>	<u>548 935 380</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 970	17 836
Fordringar hos koncernföretag		14 418 053	21 918 052
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	28 207	53 266 875
Aktuell skattefordran		0	2 315 796
Övriga fordringar		25 226 860	25 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	98 835	103 729
		<u>39 789 925</u>	<u>102 622 288</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 442 448</u>	<u>1 489 180</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>42 232 373</u>	<u>104 111 468</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>651 919 491</u>	<u>653 046 848</u>

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (5310 aktier)		531 000	531 000
Reservfond		18 000	18 000
		<u>549 000</u>	<u>549 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		513 144 303	507 190 663
Årets resultat		-1 488 855	5 953 640
		<u>511 655 448</u>	<u>513 144 303</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>512 204 448</u>	<u>513 693 303</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		15 200 000	16 700 000
		<u>15 200 000</u>	<u>16 700 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	10 000 000	20 000 000
Skulder till koncernföretag		68 189 549	67 826 321
Övriga långfristiga skulder	20	38 539 990	28 209 893
		<u>116 729 539</u>	<u>116 036 214</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		5 501	6 985
Skulder till koncernföretag		772 328	772 328
Aktuell skatteskuld		1 065 537	3 222
Övriga kortfristiga skulder		767 547	685 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	174 591	149 703
		<u>7 785 504</u>	<u>6 617 331</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>651 919 491</u>	<u>653 046 848</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### **Värderingsprinciper mm**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Stomme och Grund	100	100
-Fasad, fönster	50	50
-Värme o sanitet	50	50
-Tak	50	50
-El, VVS, Vent	40	40
-Köksutrustning	30	30
-Vitvaror	15	15
-Badrum	30	30
-Inre ytor	15	15
-Markanläggningar	10	10
-Bilar och andra maskiner	5	5
-Byggnadsinventarier	10	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång

byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### **Kundfordringar och kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Ersättningar till anställda**

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

#### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, bonus, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### *Ersättningar efter avslutad anställning*

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har valt att klassificera sina planer för ersättning efter avslutad anställning som avgiftsbestämda planer. I de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Skatt**

#### **Inkomstskatter**

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Intäcksredovisning**

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.

#### *Räntor och övriga intäkter*

Ersättning i form av ränta och övriga intäkter redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Offentliga bidrag**

#### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

### **Kassafödesanalys**

#### **Kassafödesanalys**

Kassafödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassafödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

## **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Utfakturering, extern	0	0
Statliga bidrag	182 004	183 781
Övrigt	134	71 381
Summa	182 138	255 162
<b>Moderföretag</b>		
Statliga bidrag	182 004	183 781
Övrigt	0	3
Summa	182 004	183 784

### Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

#### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	0	0
Övriga anställda	337 226	316 313
Summa	337 226	316 313
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	123 672 14 591	116 665 13 283
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	0	0
Övriga anställda	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	0	0
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	0	0
Övriga anställda	337 226	316 313
Summa	337 226	316 313
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2)	123 672 14 591	116 665 13 283

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 kronor (fg år 0 kronor ) företagets ledning. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kronor (fg år 0 kronor).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 kronor (fg år 0 kronor ) företagets ledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kronor (fg år 0 kronor).

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	0	7 330 276
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	0	0
Nedskrivningar andelar i koncernföretag	-6 550 518	0
	<b>-6 550 518</b>	<b>7 330 276</b>

**Not 5 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Vinst försäljning aktier	2 171 202	1 347 694
Förlust försäljning aktier		-4 900 793
Utdelning aktier	890 615	870 475
Övrigt	-50	3 790 600
Nedskrivning reversfordran	-28 200 000	
	<u>-25 138 233</u>	<u>1 107 976</u>
<b>Moderföretag</b>		
Vinst försäljning aktier	2 171 202	1 347 694
Utdelning aktier	890 615	870 475
Övrigt		0
Förlust försäljning aktier	0	-4 900 793
	<u>3 061 817</u>	<u>-2 682 624</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	<u>1 897 144</u>	<u>2 933 333</u>
	1 897 144	2 933 333
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	<u>1 869 444</u>	<u>2 873 295</u>
	1 869 444	2 873 295

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	<u>11 183 520</u>	<u>9 715 173</u>
	11 183 520	9 715 173
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	<u>3 047 631</u>	<u>3 004 360</u>
	3 047 631	3 004 360

**Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	1 500 000	0
Mottagna koncernbidrag	1 000 000	2 989 500
Lämnade koncernbidrag	0	-20 860
<b>Summa</b>	<u>2 500 000</u>	<u>2 968 640</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	2 512 827	898 879
Uppskjuten skatt	-622 624	-311 480
	<u>1 890 203</u>	<u>587 399</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	1 088 995	742 438
Uppskjuten skatt	0	0
	<u>1 088 995</u>	<u>742 438</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
	200 313 522	200 313 522
-Nyanskaffningar	0	0
-Avyttringar och utrangeringar	0	0
-Omklassificeringar	0	0
Vid årets slut	<u>200 313 522</u>	<u>200 313 522</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-23 668 485	-21 382 194
-Omklassificeringar		0
-Årets avskrivning	-2 286 291	-2 286 291
Vid årets slut	<u>-25 954 776</u>	<u>-23 668 485</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>174 358 746</u></b>	<b><u>176 645 037</u></b>
Taxeringsvärde byggnader:	143 921 000	143 921 000
Taxeringsvärde mark:	82 914 000	82 914 000
Vid årets slut	<u>226 835 000</u>	<u>226 835 000</u>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	41 034 141	41 034 141
Akkumulerade uppskrivningar	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>41 034 141</u></b>	<b><u>41 034 141</u></b>

Koncernens bokförda värde avseende samtliga fastigheter uppgår till 174 358 746 tkr. Fastigheternas ackumulerade taxeringsvärden uppgår till 226 835 000 tkr.

Externa värderingar har gjorts på vissa fastigheter i beståndet. Styrelsens uppfattning är att marknadsvärdet med betryggande belopp överstiger bokfört värde. Någon begränsning i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna finns ej och ej heller någon begränsning i rätten att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid. Väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna saknas.

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	199 580	199 580
-Nyanskaffningar	171 800	0
-Avyttringar och utrangeringar		0
-Vid årets slut	371 380	199 580
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-97 881	-68 003
-Årets avskrivning	-29 878	-29 878
-Vid årets slut	-127 759	-97 881
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>243 621</b>	<b>101 699</b>

<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	99 200	99 200
-Nyanskaffningar	171 800	0
-Vid årets slut	271 000	99 200
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-69 440	-49 600
-Årets avskrivning	-19 840	-19 840
-Vid årets slut	-89 280	-69 440
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>181 720</b>	<b>29 760</b>

## Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	44 038 501	44 038 501
-Aktieägartillskott	7 000 000	0
-Avyttring	-25 050	0
-Vid årets slut	51 013 451	44 038 501
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	0	0
-Årets nedskrivningar	-5 800 000	0
Vid årets slut	-5 800 000	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	0	0
-Årets nedskrivningar	-850 518	0
Vid årets slut	-850 518	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 362 933</b>	<b>44 038 501</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterbolag/Org nr	Org nr	Eget kapital	Årets resultat	Ägande	Redovisat värde
Anders Ivarsson Fastighets-utveckling AB	559324-6001				1 225 000
I&U Fastigheter AB	556731-1930				103 000
Oskarplatsens Bostäder AB	556673-9586				100 000
Flygarnas Fastigheter AB	556860-4010				5 529 750
Fastighets AB Örebro Släggan 7	556907-4718				10 151 683
Örnsros Bostäder AB	556674-3604				100 000
A.Ivarssons Fastigheter i Stockholm AB	556722-0677				26 986 000
Torpeden Fastigheter AB	556759-6068				100 000
Anders Ivarsson Förvaltning AB	559278-0778				25 000
Pelarbacken Invest AB	559262-7367				17 500
Anders Ivarsson Holding AB	559286-0647				25 000
					<b>44 362 933</b>

**Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	327 853 435	474 050 331
-Förvärv	63 124 729	11 024 384
-Resultatandel intresseföretag	10 905 424	-157 221 280
-Vid årets slut	401 883 588	327 853 435
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Årets nedskrivningar	-1 622 115	0
-Vid årets slut	-1 622 115	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>400 261 473</b>	<b>327 853 435</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	485 062 215	491 109 126
-Förvärv	63 137 229	814 669
-Avyttring		-6 763 824
Vid årets slut	548 199 444	485 159 971
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
Vid årets slut	0	0
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början		0
-Årets nedskrivningar	-1 622 115	-97 756
Vid årets slut	-1 622 115	-97 756
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>546 577 329</b>	<b>485 062 215</b>

**Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag**

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Moderbolag Redovisat värde</i>	<i>Koncern Redovisat värde</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Esstec Fastigheter AB, 556234-5156, Stockholm	421 611	50	200 000	200 000
IvarBo Fastighetsinvest AB, 559188-5420, Stockholm	1 504 473	48,6	741 176	741 176
Fast AB Bäverholmen 10, 559317-4856, Stockholm	46 747	50	25 000	25 000
Mofast AB (publ),	1 384 005 000	42,1	<u>545 611 153</u>	<u>399 295 297</u>
			546 577 329	400 261 473

Anders Ivarsson AB är huvudägare i Mofast AB (Publ) som är ett noterat fastighetsbolag på Spotlight Stock Market.

Mofast äger flerbostadsfastigheter huvudsakligen i Stockholmsområdet samt samhällsfastigheter.

Per 2024-12-31 var Mofast AB:s noterade värde på Spotligt Stock Market 15 kr per aktie.

Enligt årsredovisningen för Mofast AB (Publ) per 2024-12-31 uppgick egna kapitalet i Mofast till 39,1 kr per aktie.

Anders Ivarsson AB äger och förvaltar fastigheter långsiktigt.

Investeringen i Mofast är långsiktig och uppgår till 42,1% av kapital och röster i bolaget.

Anders Ivarsson AB:s bokförda värde på aktierna uppgår till 35,21 kr per aktie i moderbolaget och 25,77 kr per aktie i koncernen.

Något nedskrivningsbehov av Mofast innehavet bedöms ej föreligga då substansvärdet vida överstiger det bokförda värdet på aktierna.

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	53 266 875	2 988 478
-Tillkommande fordringar	28 207	52 766 875
-Reglerade fordringar	<u>-53 266 875</u>	<u>-2 488 478</u>
-Vid årets slut	28 207	53 266 875
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 207</b>	<b>53 266 875</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	53 266 875	1 939 034
-Tillkommande fordringar	28 207	52 766 875
-Reglerade fordringar	<u>-53 266 875</u>	<u>-1 439 034</u>
-Vid årets slut	28 207	53 266 875
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 207</b>	<b>53 266 875</b>

## Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 100 000	7 500 000
-Tillkommande fordringar		0
-Reglerade fordringar	-2 600 000	-400 000
-Omklassificeringar		0
-Vid årets slut	4 500 000	7 100 000
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 500 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	0	0
-Tillkommande fordringar	0	0
-Reglerade fordringar	0	0
-Omklassificeringar	0	0
-Vid årets slut	0	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 304 904	39 354 796
-Tillkommande tillgångar		0
-Avgående tillgångar	-5 739 768	-15 049 892
-Vid årets slut	18 565 136	24 304 904
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 565 136</b>	<b>24 304 904</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	19 804 904	21 705 433
-Tillkommande tillgångar		287 459
-Avgående tillgångar	-1 239 768	-2 187 988
-Vid årets slut	18 565 136	19 804 904
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 565 136</b>	<b>19 804 904</b>

Specifikation av värdepapper	2024-12-31 Redovisat värde	Marknadsvärde	2023-12-31 Redovisat värde	Marknadsvärde
<b>Koncern</b>				
Depå Handelsbanken	18 565 136	53 510 913	19 804 904	51 239 229
	<u>18 565 136</u>	<u>53 510 913</u>	<u>19 804 904</u>	<u>51 239 229</u>
<b>Moderföretag</b>				
Noterade andelar	18 565 136	53 510 913		
Depå Handelsbanken			19 804 904	51 239 229
	<u>18 565 136</u>	<u>53 510 913</u>	<u>19 804 904</u>	<u>51 239 229</u>

### Not 17 Uppskjuten skattefordran

Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	11 610 557	11 736 381	125 824
Återlagda bokförd avskrivning jämfört skattemässigt avdragsgilla avskrivning			
	<u>11 610 557</u>	<u>11 736 381</u>	<u>125 824</u>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övrigt	177 596	172 348
	<u>177 596</u>	<u>172 348</u>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övrigt	98 835	103 729
	<u>98 835</u>	<u>103 729</u>

### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 922 270	5 940 795
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	13 689 080	3 763 180
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	155 053 602	176 935 107
	<u>174 664 952</u>	<u>186 639 082</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 000 000	20 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	<u>15 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

## Not 20 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	46 339 990	36 009 893
	<u>46 339 990</u>	<u>36 009 893</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	38 539 990	28 209 893
	<u>38 539 990</u>	<u>28 209 893</u>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbet hyror	3 414 460	2 928 316
Upplupna ränteutgifter	489 851	683 077
Upplupna fastighetskostnader	0	0
Upplupna personalkostnader	84 591	79 703
Upplupen fast.skatt/avgift	0	19 068
Övriga poster	270 547	216 937
	<u>4 259 449</u>	<u>3 927 101</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Förutbet hyror	0	0
Upplupna ränteutgifter	0	0
Upplupna personalkostnader	84 591	79 703
Övriga poster	90 000	70 000
	<u>174 591</u>	<u>149 703</u>

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

Tor-Leif Ivarsson  
Styrelseordförande

Hans-Olof Ivarsson  
Styrelseledamot

Agneta Westin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

# PENNEO

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

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

## Clary Agneta Westin

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: c9023c276d25f9[...]d9adc876f963e

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-04 08:47:21 UTC



## Tor-Leif Anders Ivarsson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 07112ebcea395c[...]c98a31f90446a

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-06-05 09:18:51 UTC



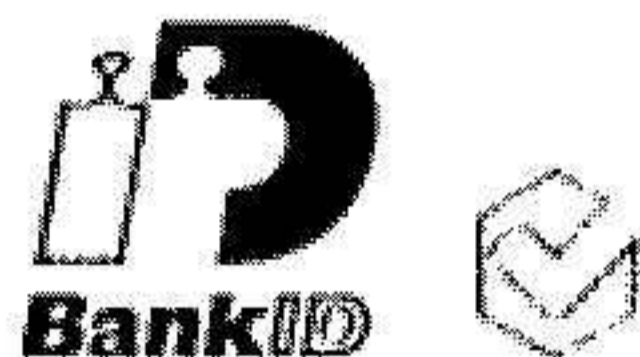
## Hans-Olof Ivarsson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 809fedf21e54ed[...]24acf2a7a63f6

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-09 09:57:37 UTC



## Jonas Henrik Bergström

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 552d4f21d0d0c7[...]59bae3ac4072f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-09 11:19:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Anders Ivarsson AB, org.nr 556028-1528

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Anders Ivarsson AB för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

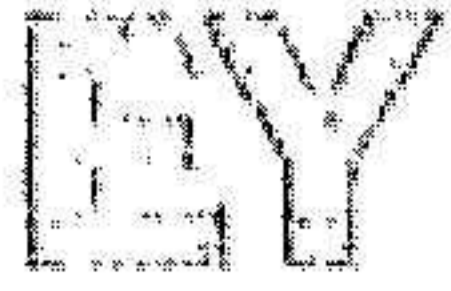
#### Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.



Building a better  
working world

## 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 förvaltning för Anders Ivarsson AB för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 förlöpande 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.

### 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska signering*

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Jonas Henrik Bergström

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 552d4f21d0d0c7[...]59bae3ac4072f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-09 11:19:23 UTC



ank=20250613:2025061603509

Penneo dokumentnyckel: XWP3-7OSW0-JO2WU-33LKC-LRIGG-A0IC8

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.