

# Årsredovisning

för

## IG Fastigheter AB

556450-6839

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i IG Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 15/6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kungsbacka 15/6 2023



Robert Gunnarsson

Styrelsen och verkställande direktören för IG Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Kungsbacka.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 928	12 142	11 859	11 318
Resultat efter finansiella poster	1 203	2 069	1 771	1 361
Soliditet (%)	19	19	18	18

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 500 000	1 017 635	5 456 859	1 265 473	19 239 967
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-500 000		-500 000
Balanseras i ny räkning			1 265 473	-1 265 473	0
Uppskrivningsfond		-292 197	292 197		0
Årets resultat				428 878	428 878
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 500 000</b>	<b>725 438</b>	<b>6 514 529</b>	<b>428 878</b>	<b>19 168 845</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 514 529
årets vinst	428 878
	<b>6 943 407</b>

disponeras så att  
till aktieägare utdelas (1,74 kronor per aktie)  
anteciperad utdelning  
i ny räkning överföres

200 000
6 743 407
<b>6 943 407</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		12 928 174	12 141 729
Övriga rörelseintäkter		33 417	124 897
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 961 591</b>	<b>12 266 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 949 490	-4 254 126
Personalkostnader	3	-3 310 169	-3 047 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 917 693	-1 916 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 177 352</b>	<b>-9 218 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 784 239</b>	<b>3 048 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		159 630	171 289
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		26 218	305 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 732	25 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 811 663	-1 480 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 581 083</b>	<b>-979 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 203 156</b>	<b>2 069 219</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-130 000	-100 000
Förändring av periodiseringsfonder		-373 000	-225 200
Förändring av överavskrivningar		-40 398	-32 742
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-543 398</b>	<b>-357 942</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>659 758</b>	<b>1 711 277</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-230 880	-445 804
<b>Årets resultat</b>		<b>428 878</b>	<b>1 265 473</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	95 549 320	97 419 705
Inventarier, verktyg och installationer	5	247 729	251 287
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	258 606	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 055 655</b>	<b>97 670 992</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	5 799 022	5 639 392
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	1 305 321	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 104 343</b>	<b>5 639 392</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 159 998</b>	<b>103 310 384</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 821 066	2 681 333
Övriga fordringar		89 241	153 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 067	345 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 271 374</b>	<b>3 180 534</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	9	0	975 313
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>975 313</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 186 229	5 070 242
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 186 229</b>	<b>5 070 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 457 603</b>	<b>9 226 089</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

111 617 601

112 536 473

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 500 000	11 500 000
Uppskrivningsfond	10	725 438	1 017 635
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 225 438</b>	<b>12 517 635</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 514 529	5 456 859
Årets resultat		428 878	1 265 473
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 943 407</b>	<b>6 722 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 168 845</b>	<b>19 239 967</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 879 149	2 506 149
Akkumulerade överavskrivningar		118 715	78 317
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 997 864</b>	<b>2 584 466</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	82 264 530	84 061 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 264 530</b>	<b>84 061 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 837 000	1 982 000
Leverantörsskulder		790 707	557 386
Skulder till koncernföretag		385 292	186 111
Skatteskulder		0	108 898
Övriga skulder		610 986	633 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 562 377	3 182 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 186 362</b>	<b>6 650 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 617 601</b>	<b>112 536 473</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	5-8 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
IG Handel & Fastighets AB	556186-9552	Kungsbacka

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	6	6

ank=20230628;2023062900397

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 135 912	105 135 912
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 135 912</b>	<b>105 135 912</b>
Ingående avskrivningar	-17 748 542	-16 170 354
Årets avskrivningar	-1 578 188	-1 578 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 326 730</b>	<b>-17 748 542</b>
Ingående uppskrivningar	15 000 000	15 000 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-4 967 665	-4 675 468
Årets nedskrivningar	-292 197	-292 197
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 259 862</b>	<b>-4 967 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 549 320</b>	<b>97 419 705</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 122 761	2 122 761
Inköp	43 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 166 511</b>	<b>2 122 761</b>
Ingående avskrivningar	-1 871 474	-1 825 259
Årets avskrivningar	-47 308	-46 215
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 918 782</b>	<b>-1 871 474</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 729</b>	<b>251 287</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	258 606	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 606</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>258 606</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 639 392	5 468 103
Årets resultatandel	159 630	171 289
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 799 022</b>	<b>5 639 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 799 022</b>	<b>5 639 392</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificeringar	1 305 321	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 305 321</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 305 321</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	975 313	853 983
Inköp	416 539	1 282 445
Försäljningar	-86 531	-1 161 115
Omklassificeringar	-1 305 321	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>975 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>975 313</b>

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 017 635	1 309 832
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-292 197	-292 197
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>725 438</b>	<b>1 017 635</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	74 916 530	76 133 376
	<b>74 916 530</b>	<b>76 133 376</b>

**Not 12 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 84 101 530 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 264 530	84 061 376
	<b>82 264 530</b>	<b>84 061 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 837 000	1 982 000
	<b>1 837 000</b>	<b>1 982 000</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	300 000	300 000
Fastighetsinteckning	100 849 000	100 849 000
	<b>101 149 000</b>	<b>101 149 000</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

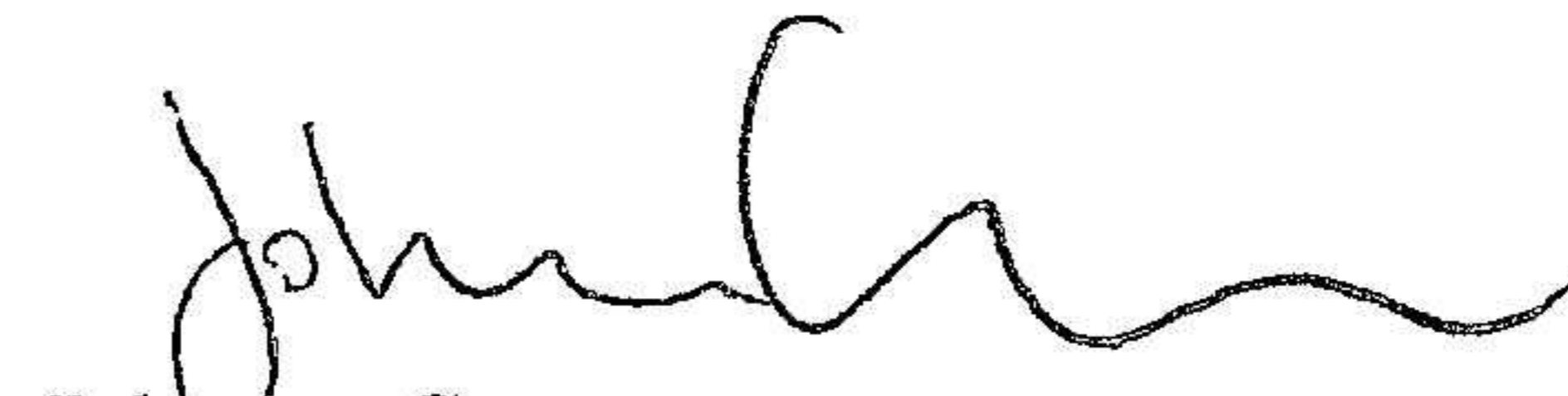
	2022-12-31	2021-12-31
Komplementäransvar för skulder i kommanditbolag	9 922 381	10 079 737
	<b>9 922 381</b>	<b>10 079 737</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

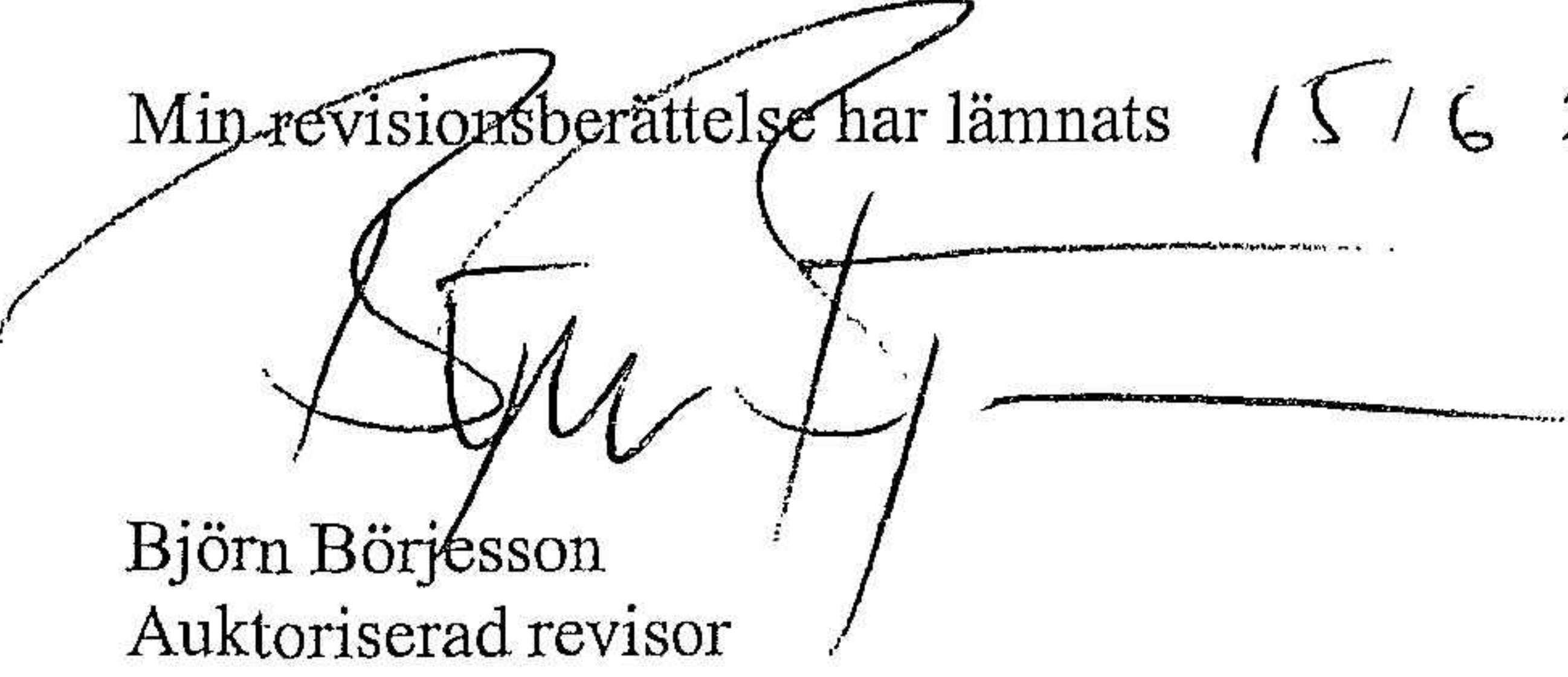
Kungsbacka 15/6 2023

  
Ingvar Gunnarsson  
Ordförande

  
Johanna Gunnarsson

  
Robert Gunnarsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 15/6 2023

  
Björn Börjesson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i  
**IG Fastigheter AB**  
Org.nr 556450-6839

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för IG Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IG Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 IG Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för IG Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till IG Fastigheter AB 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 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 15/6 2023

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor