

**Årsredovisning**  
för  
**IFEO Fastigheter AB**  
559164-0031

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i IFEO Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nyköping den 3 mars 2023

Simon Göransson



# Årsredovisning

för

## **IFEO Fastigheter AB**

559164-0031

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för IFEO Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Nyköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 694	1 019	607	595
Resultat efter finansiella poster	284	113	19	36
Soliditet (%)	3,0	1,5	1,0	1,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	43 787	67 143	<b>160 930</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:	-	67 143	-67 143	<b>0</b>
Årets resultat			250 579	<b>250 579</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>110 930</b>	<b>250 579</b>	<b>411 509</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	110 929
årets vinst	250 579
	<b>361 508</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	361 508
	<b>361 508</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 694 220	1 018 625
Övriga rörelseintäkter		0	23 841
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 694 220</b>	<b>1 042 466</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-741 938	-513 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-542 972	-319 483
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 284 910</b>	<b>-832 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>409 310</b>	<b>209 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 548	-97 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 574</b>	<b>-97 098</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>283 736</b>	<b>112 634</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-28 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-28 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>283 736</b>	<b>84 634</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-33 157	-17 491
<b>Årets resultat</b>		<b>250 579</b>	<b>67 143</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 109 714	10 039 280
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	1 850 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 109 714</b>	<b>11 889 280</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 109 714</b>	<b>11 889 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 950	0
Övriga fordringar		7 849	130 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 799</b>	<b>130 019</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		227 986	338 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>227 986</b>	<b>338 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>249 785</b>	<b>468 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 359 499</b>	<b>12 358 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 929	43 787
Årets resultat		250 579	67 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>361 508</b>	<b>110 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>411 508</b>	<b>160 930</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		28 000	28 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>28 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 615 000	3 956 250
Skulder till koncernföretag		8 146 033	6 021 033
Övriga skulder		3 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 764 033</b>	<b>9 977 283</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	225 000
Skulder till koncernföretag		0	1 850 000
Skatteskulder		34 214	38 693
Övriga skulder		81 581	43 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 163	34 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>155 958</b>	<b>2 191 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 359 499</b>	<b>12 358 137</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.

#### Avskrivning

Byggnader och mark 25 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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 695 807	7 970 807
Inköp	1 721 027	2 191 000
Omklassificeringar	2 892 379	534 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 309 213</b>	<b>10 695 807</b>
Ingående avskrivningar	-656 527	-337 044
Årets avskrivningar	-542 972	-319 483
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 199 499</b>	<b>-656 527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 109 714</b>	<b>10 039 280</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 850 000	534 000
Inköp	1 042 379	1 850 000
Omklassificeringar	-2 892 379	-534 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 850 000</b>

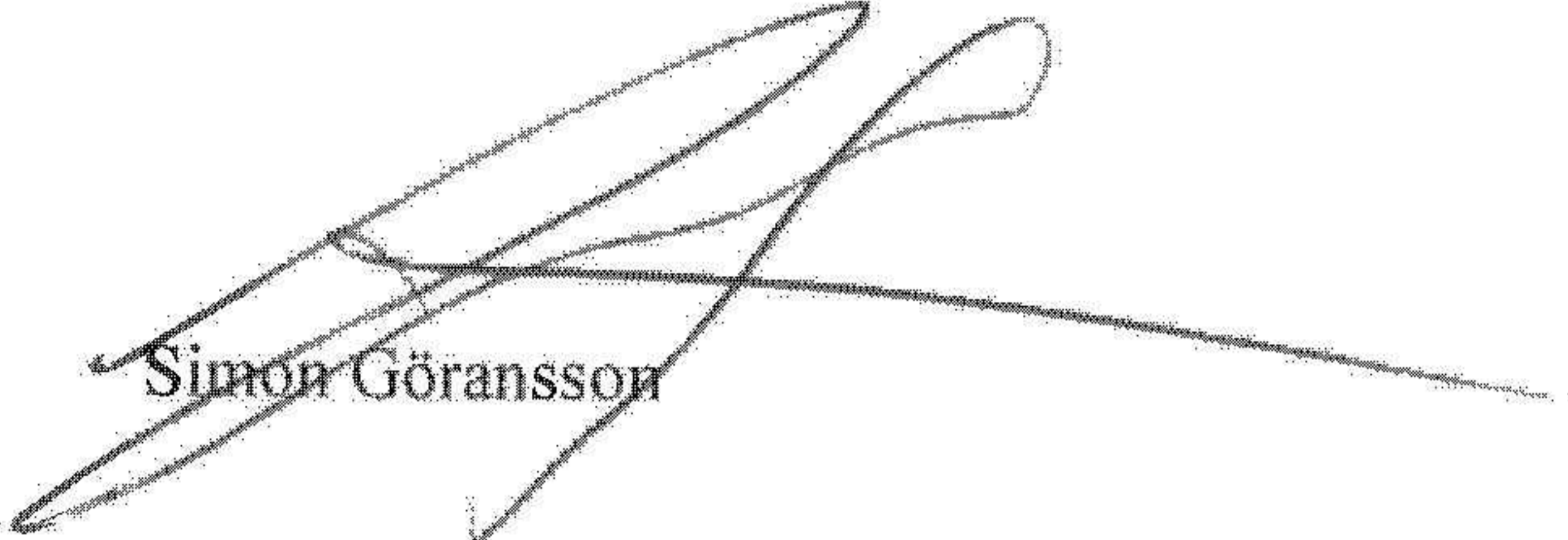
**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år		900 000
Förfaller senare än 5 år	13 761 033	9 077 283
	<b>13 761 033</b>	<b>9 977 283</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

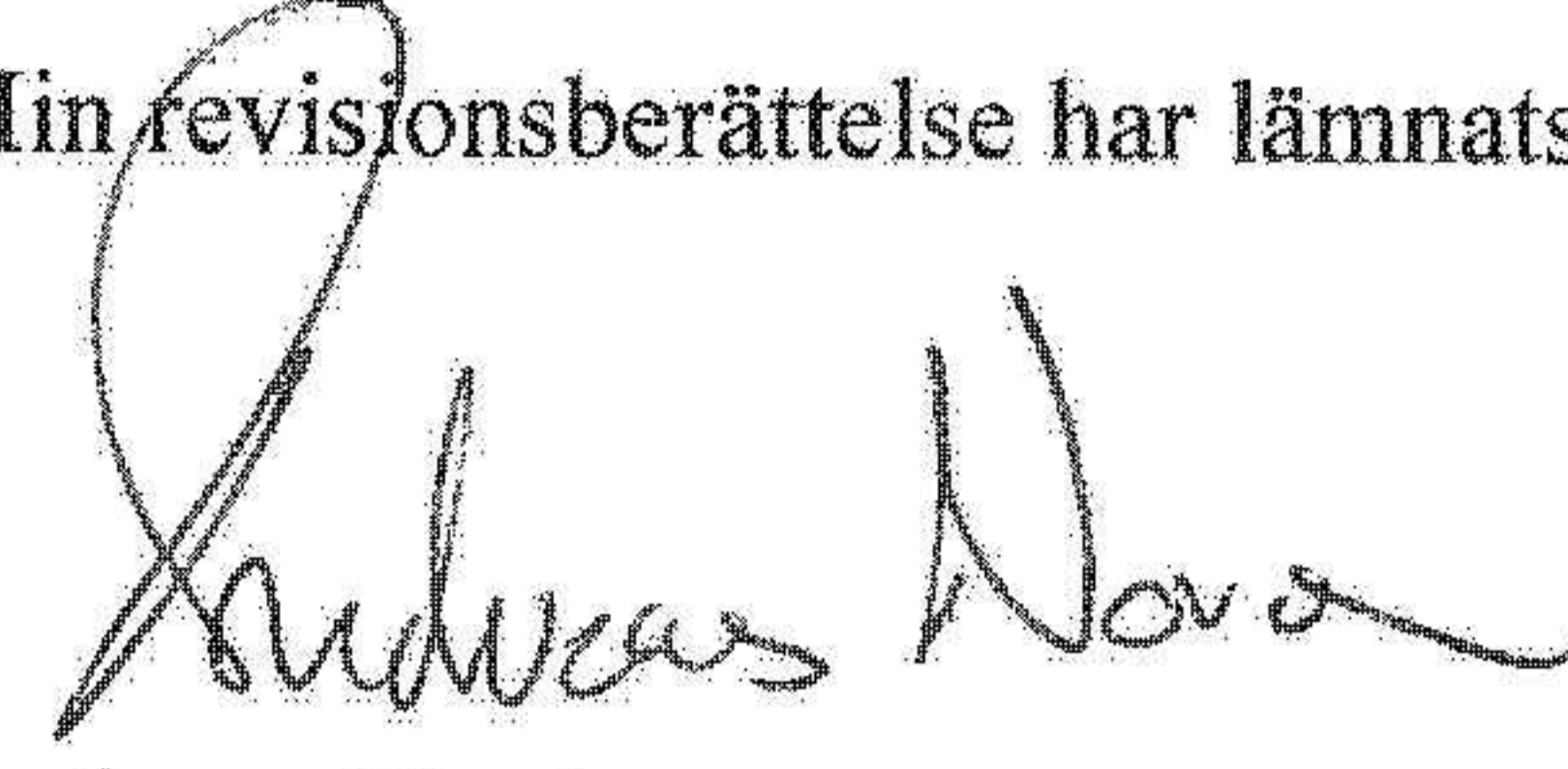
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 615 000	5 615 000
	<b>5 615 000</b>	<b>5 615 000</b>

Nyköping den 3 mars 2023



Simon Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2023



Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i IFEO Fastigheter AB  
Org.nr. 559164-0031

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för IFEO Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IFEO 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 IFEO 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 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 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 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 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 förvaltning för IFEO Fastigheter AB för år 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 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 IFEO 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 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.

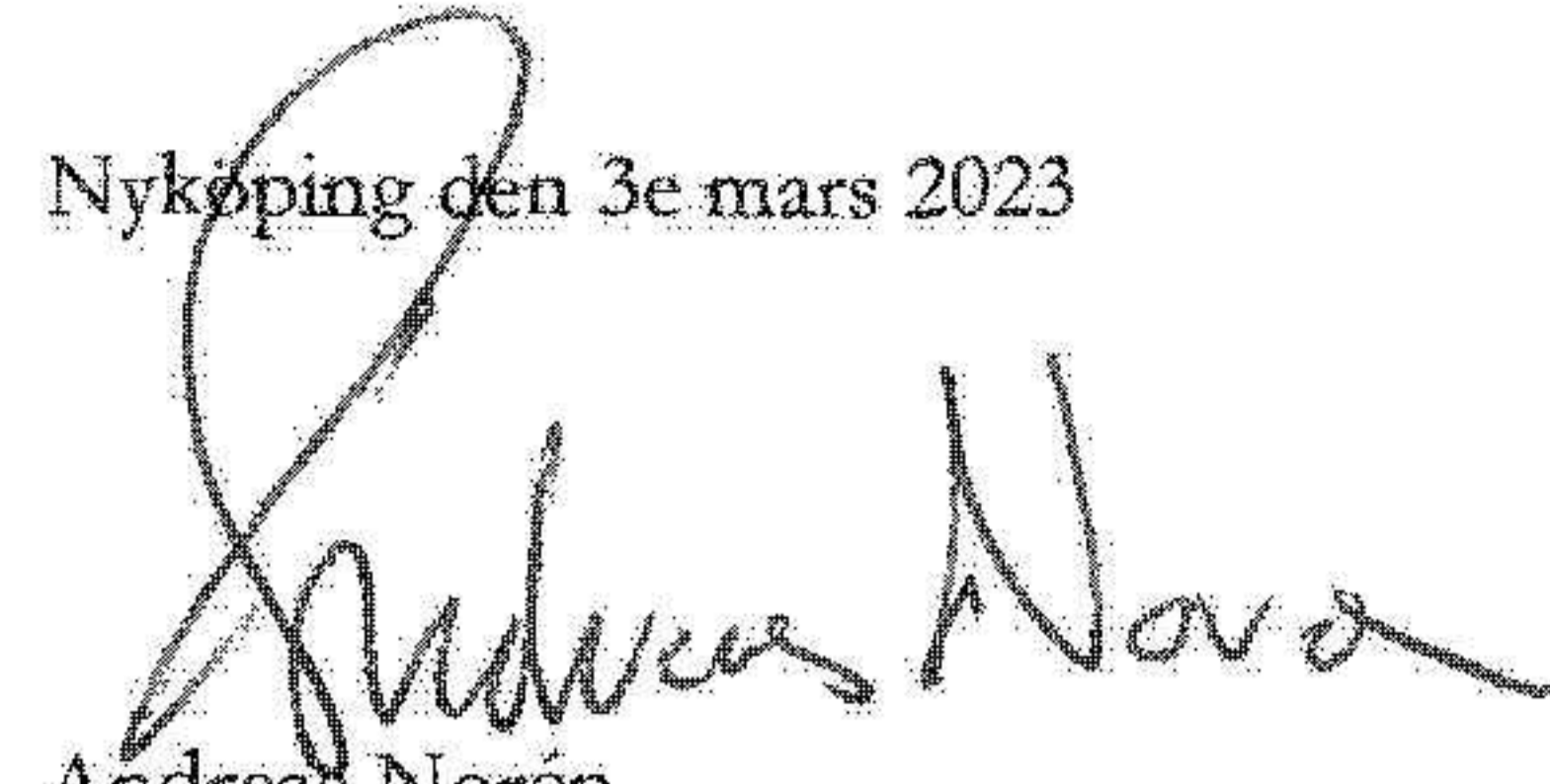
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Nyköping den 3e mars 2023



Andreas Norén

Auktoriserad revisor