

Årsredovisning

för

Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag

556483-1526

Räkenskapsåret

2022

Undertecknad styrelseledamot i

INDUSTRIFACKET METALL FASTIGHETS AB

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till disposition av vinst/förlust.

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

Stockholm 2023-05-30

ULF ANDERSSON

Styrelsen och verkställande direktören för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Information om ägarförhållanden och verksamhet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Industrifacket Metall (org nr 802002-2896). Bolaget är ägare till Stockholmskilens Fastighetsaktiebolag, Fastighetsläraren i Stockholm AB och Skåvsjöviken Fastighets AB. Tillsammans med Metallsvärdet Fastighets AB äger bolaget andelarna i HB Moralisten, HB Mjölaren, HB Vattuormen 29 samt Fastighetsbolaget Svärdfisken HB.

Bolaget äger tillsammans med Riksbyggen Hyresbostäder Holding AB, Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB i Högdalen.

2005 startade Österåkers kommun ett detaljplananläggningsprojekt för Svinningeområdet. Bolaget Skåvsjöviken Fastighets AB bildades för att förvärva fastigheten när detaljplanarbetet var klart. I januari 2012 träffades avtal om att sälja aktierna i Skåvsjöviken Fastighets AB till NCC Boende Holding 10 AB. Försäljningen var villkorad en detaljplan i laga kraft.

I september 2015 anställde bolaget en VD på 50% som ansvarig för de fastigheter förbundet äger via bolag. Inga övriga arvoden eller ersättningar har utbetalats under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året såg vi slutet på pandemin. Den finansiella stimuleringen under pandemin följt av kriget i Ukraina med stigande energipriser har lett till en kraftigt ökad inflation. KPI var per oktober uppe på höga 10,9% och vid årsskiftet uppe på 12% (rullande 12 mån) medförande kraftigt ökade kostnader. Uthyrda lokaler är inflationsskyddade genom gällande indexklausuler i hyresavtalen. Bostadshyrorna kommer med all sannolikhet inte kunna höjas i samma utsträckning som inflationen.

Svärdfisken - plan 8 och 9 har byggts om och till under 2022 till befintlig hyresgäst där tidigare fd fläktrum nu tagits i bruk som kontorsytor. Större pågående projekt i fastigheten omfattar modernisering av kontor plan 5- 9 och vissa av fastighetens installationer som el och ventilation. Vi har fortsatt varit framgångsrika i uthyrnings- och omförhandlingsarbetet. Efter genomförda hyresgästanpassningar på plan 5, 6 och 7 är fastigheten sänkt som på fd apotekslokalen (som är fortsatt vakant) fullt uthyrd.

Övriga fastigheter - förstudie ROT Läraren och Kilen är påbörjad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omförhandling av bostadshyrorna avseende 2022 är fortfarande pågående.

Svärdfisken se ovan.

Valvankaret - 5-årig garantibesiktning genomförd 2023-01-12 med godkänt resultat. IF Metall Fastighets AB förvärvar Riksbyggens andelar (19%) av aktierna i bolaget per 2023-01-30.

Mjölaren - garantitid för stora ROT-entreprenaden gäller t.o.m. 2023-12-12.

Vattuormen - garantitid för stora ROT-entreprenaden gäller t.o.m. 2024-12-05.

Det sedan några år pågående markexploateringsprojektet i Österåkers Kommun lades under inledningen av 2023 ned då Österåker Kommun inte ser någon framkomlig väg att detaljplanen ska kunna vinna laga kraft. Den handpenning som inkommit från köparen kommer därmed att återbetalas.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	344 419 887
årets vinst	29 239 784
	373 659 671
disponeras så att	
i ny räkning överföres	373 659 671

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

ank=20230531:2023060102819

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		0	116 765
Administrativa tjänster		1 476 127	1 426 428
Övriga rörelseintäkter		11	5 753 822
		1 476 138	7 297 015
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-205 816	-397 763
Personalkostnader	4	-1 186 979	-1 174 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0	-17 837
		-1 392 795	-1 590 105
Rörelseresultat		83 342	5 706 910
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		54 092 894	58 384 381
Resultat från andelar i intresseföretag		-67 957	-776
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	10 530 000
Ränteintäkter		21 390	0
		54 046 327	68 913 606
Resultat efter finansiella poster		54 129 670	74 620 515
Bokslutsdispositioner		-17 246 588	-18 854 833
Resultat före skatt		36 883 082	55 765 682
Skatt på årets resultat		-7 643 297	-10 401 905
Årets resultat		29 239 784	45 363 778

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

0

0

0

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6, 7

680 641 116

626 548 224

Fordringar hos koncernföretag

4 599 138

7 870 655

Andelar i intresseföretag

613 098

681 056

685 853 352

635 099 935

Summa anläggningstillgångar

685 853 352

635 099 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

503

Aktuella skattefordringar

947 035

0

Övriga kortfristiga fordringar

8 115

2 912

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 444

22 868

977 594

26 283

Kassa och bank

2 312 102

15 201 372

Summa omsättningstillgångar

3 289 696

15 227 655

SUMMA TILLGÅNGAR

689 143 048

650 327 590

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

344 419 887

299 056 110

Årets resultat

29 239 784

45 363 778

373 659 671

344 419 888

Summa eget kapital

373 759 671

344 519 888

Obeskattade reserver

69 579 448

55 245 448

Avsättningar

9.

Uppskjutna skatter

6 080 193

7 295 833

Summa avsättningar

6 080 193

7 295 833

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

234 357 171

232 716 603

Summa långfristiga skulder

234 357 171

232 716 603

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 787

45 959

Skulder till koncernföretag

2 400

12 900

Aktuella skatteskulder

0

5 118 900

Övriga kortfristiga skulder

5 002 244

5 114 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

339 134

257 077

Summa kortfristiga skulder

5 366 565

10 549 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

689 143 048

650 327 590

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	299 056 109	45 363 778	344 519 887
Årets resultat		45 363 778	-45 363 778 29 239 784	0 29 239 784
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	344 419 887	29 239 784	373 759 671

ank=20230531;2023060102821

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamålet som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt att motsvara det verkliga resultatet. Vår bedömning är att det inte föreligger någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 kronor.

Framtida hyror, som skall erläggas: förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	0	-41 278
Senare än ett år men inom fem år	0	-82 669
	0	-123 947

Not 3 Arvode till revisorer

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-25 000	-20 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-8 400	-5 625
	-33 400	-25 625

Not 4 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,0	0,0
Män	0,5	0,5
	0,5	0,5
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till VD	-662 031	-629 925
	-662 031	-629 925
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-250 056	-265 515
Pensionskostnader	-247 320	-247 320
	-497 376	-512 835
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-1 159 407	-1 142 760

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad		1 452 790
Försäljningar/utrangeringar		-1 452 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Ingående avskrivningar byggnad		-753 222
Försäljningar/utrangeringar		771 059
Årets avskrivningar	0	-17 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark		1 076 444
Försäljningar/utrangeringar		-1 076 444
Utgående ackumulerade uppskrivningar		0
Utgående redovisat värde	0	0

ank=20230531;2023060102822

Not 6 Aktier och andelar koncernföretag 2022-12-31

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Stockholmskilens Fastighetaktiebolag	100%	1 000	5 100 000
Fastighetsläraren i Stockholm AB	100%	1 000	5 100 000
Handelsbolaget Moralisten	99%	99	16 725 458
Handelsbolaget Mjölaren	99%	99	6 397 285
Handelsbolaget Vattuormen	90%	90	22 350 294
Fastighetsbolaget Svärdfisken HB	99,9%	1 000	548 094 361
Skåvsjöviken AB	100%	1 000	300 000
Fastigh Stockholm Valvankaret 3 AB	81%	40 500	76 573 718
			680 641 116

	Org.nr
Stockholmskilens Fastighetaktiebolag	556703-1751
Fastighetsläraren i Stockholm AB	556681-8836
Handelsbolaget Moralisten	969648-4253
Handelsbolaget Mjölaren	969603-7465
Handelsbolaget Vattuormen	916620-1245
Fastighetsbolaget Svärdfisken HB	916500-5985
Skåvsjöviken AB	556763-6567
Fastigh Stockholm Valvankaret 3 AB	559001-1341

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde aktier och andelar	626 548 222	568 163 841
Resultat från andelar i handelsbolag	54 092 894	58 384 381
Utgående värde aktier och andelar	680 641 116	626 548 222

Not 8 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Bolagets ansvar för skulder i handelsbolag	26 729 873	14 068 358
	26 729 873	14 068 358

Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-7 295 833	-8 546 146
Under året återförda belopp	1 215 640	1 250 313
	-6 080 193	-7 295 833

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	-239 602	-157 546
Upplupna sociala avgifter	-74 532	-74 531
Övriga poster	-25 000	-25 000
	-339 134	-257 077

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ulf Andersson
Ordförande

Gunilla Gustavsson

Helena Eriksson

Gunnar Orméus

Anders Nyström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sandra Lindvall
Autoriserad revisor

Deltagare

INDUSTRIFACKET METALL FASTIGHETSAKTIEBOLAG 556483-1526 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 13:40:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Per-Olov Andersson

Datum

Ulf Andersson
Ekonomichef

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 14:29:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Gustafsson

Datum

Gunilla Gustavsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 13:56:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA ERIKSSON

Datum

Helena Eriksson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 16:34:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR S O ORMEUS

Datum

Gunnar Ormeus

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 17:16:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Nyström

Datum

Anders Nyström
Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 19:24:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA LINDVALL

Datum

Sandra Lindvall
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag, org.nr 556483-1526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sandra Lindvall
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 19:23:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA LINDVALL

Datum

Sandra Lindvall
Partner

Leveranskanal: E-post

ank=20230531;2023060102825