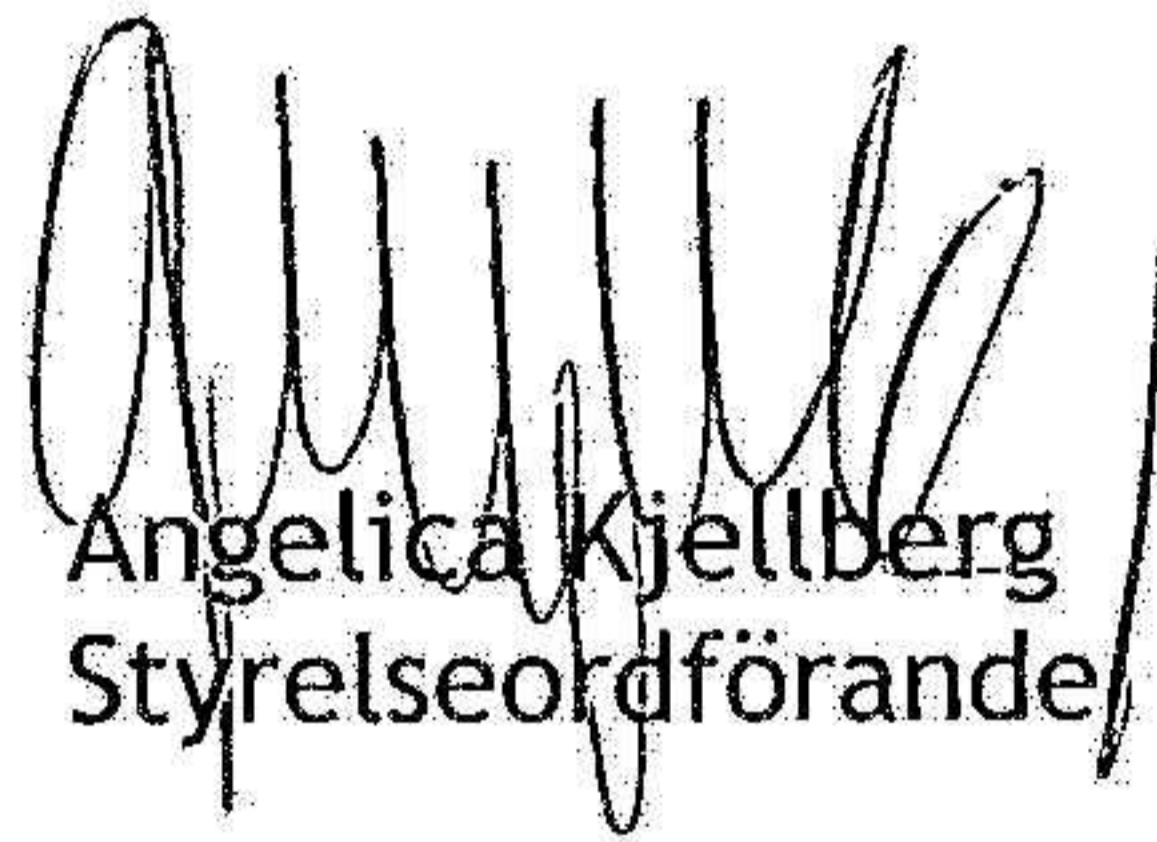


## Fastställelseintyg

### Räkenskapsåret 2022

Undertecknad styrelseledamot i Ivar Kjellberg Fastighets AB, 556101-2419, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2023-05-23



Angelica Kjellberg  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING 2022

## IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB

Org.nr 556101-2419

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ivar Kjellberg Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022, bolagets femtiosjätte verksamhetsår.

Byggmästare Ivar J. Kjellberg startade byggverksamhet redan 1932. Den är grunden till dagens fastighetsinnehav i koncernen. Det innebär över 90 år av kontinuerligt företagande med Göteborgsregionen som hemmaplan. Verksamheten har sitt säte i Göteborgs kommun i Västra Götalands län.

Grundidén är att äga, uppföra, förvärva och förvalta samt utveckla fastigheter långsiktigt, både kvalitetsinriktat och miljömedvetet.

#### Vision

Vår värdegrund, erfarenhet, stolthet och vårt engagemang skall upplevas i all vår verksamhet. Vi skall skapa nytta för våra kunder, ägare och vårt samhälle och därigenom upplevas som en av de främsta i vår bransch.

Våra värdeord är Kvalitet - Långsiktighet - Omtanke.

#### Styrelse:

Angelica Kjellberg	Ordförande
Jessica Frohagen	Ordinarie
Dag Bergäng	Suppleant

#### Verkställande direktör:

Mikael Jansson

#### Affärsledning:

Mikael Jansson	Verkställande direktör
Dag Bergäng	Ekonomi- och Finanschef
Peter Versén	Förvaltningschef
Anna-Lena Molin	Kund- och Marknadschef

#### Revisor:

Auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Företagsstruktur

Ivar Kjellberg Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Ivar Kjellberg AB (556309-6170).

I koncernen Ivar Kjellberg AB ingår även de helägda bolagen Ivar Kjellberg Byggnads AB, Ivar Kjellberg Projekt AB samt Ivar Kjellberg Kungsbacka AB med intressebolaget Aranäs AB.

Koncernen Ivar Kjellberg Fastighets AB består av det helägda dotterbolaget MerVärden Hus 1 AB samt dess dotterbolag Gbg Vasastaden 17-16 AB inklusive Kvarteret Lindens Samfällighetsförening, Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB, Sandhem Hus 2 AB, Sandhem Hus 3 AB, Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB och Ivar Kjellberg Lokaler AB inklusive KB Båtsmanstorpet. Därutöver ingår det vilande bolaget MerVärden Hus 2 AB i koncernen.

Ivar Kjellberg Fastighets AB är därutöver komplementär i och moderföretag till 20 fastighetsägande kommanditbolag. Samtliga hyresfastigheter är belägna i Göteborgsområdet.

### Affärsidé

Ivar Kjellberg Fastighets AB ska erbjuda och hyra ut kundanpassade bostäder och lokaler i Göteborgs-regionen. Vårt rättesnöre är hög kvalitet i produkter och tjänster. Vårt program ska ge goda och trygga hem för de boende och kundnytta för lokalhyresgästerna.

### Verksamheten

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 167 Mkr (164) och balansomslutningen var 1 838 Mkr (1 780). Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 104 000 kvm (103 000) och antalet bostadslägenheter till 1 367 st (1 353).

Vår fastighetsförvaltning, exklusive extern förvaltning, omfattar vid årets slut 42 fastigheter i Göteborg. Bostadsbeståndet omfattar ca 87 000 kvm, ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 700 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick år 2022 till 166,6 Mkr (163,5).

Vår verksamhet har bidragit med ett stort antal nya bostäder i Göteborg. Engagemanget i den nya stadsdelen Kvillebäcken har för vår del resulterat i 178 hyresrätter och 121 bostadsrätter. Därtill kommer konvertering av lokaler och vindar till bostäder. Vår pågående nybyggnation i Östra Kålltorp kommer att tillföra ytterligare 102 hyresrätter. Våra egna pågående planer för utveckling och upprustning av fastigheter kommer att bidra till att kontinuerligt förse marknaden med fler attraktiva bostäder.

Ivar Kjellberg Fastighets AB ingår sedan 1 januari 2020 i momsgrupp där man är kommittent.

### Marknad

Våra fastigheter är välbelägna i samlade förvaltningsenheter. Våra bostäder och lokaler är attraktiva och sköts i en kvalitetsinriktad förvaltning. Fastigheterna är alla av god standard och väl underhållna. Kundattraktiviteten mäts varje år och har under lång tid visat en hög nivå. Mätresultaten placerar vårt bolag bland de företag som har de mest nöjda hyresgästerna i hela landet enligt enkätundersökningar utförda genom AktivBo. Efterfrågan på bostäder är stor. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och lokalmarknaden är fortsatt stabil.

Vår uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 100 % i Göteborg.

Vi ser en fortsatt stor efterfrågan på både hyresrätter och kommersiella lokaler i Göteborg.

### Hållbarhetsredovisning

All vår verksamhet bygger på våra grundvärderingar. Det innebär att hållbarhetsaspekterna är en naturlig del i förvaltning, nyproduktion och upprustning. Att vi rustar upp och ger våra hus ett mycket längre liv samtidigt som vi på olika sätt löpande försöker ge våra hyresgäster verktyg för att agera klimatsmart är ett led i det arbetet. Ett annat exempel är de energibesparande åtgärder som är särskilt i fokus i våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Andra viktiga aspekter av vårt hållbarhetsarbete är samhällsengagemanget, som hos oss har en lång tradition. Vi arbetar aktivt i våra områden för att skapa livskraftiga miljöer för både boende och näringsidkare. En nödvändig pusselbit är den ekonomiska bärkraften. På en stabil ekonomisk grund kan resurser fördelas både klokt och strategiskt.

Tillsammans med våra medarbetare tar vi de kommande åren ett större grepp om hållbarhetsfrågan med de globala hållbarhetsmålen som utgångspunkt. Slutmålet är ett hållbart arbetssätt som genomsyrar hela verksamheten.

### **Framtid och utveckling**

Företaget har nu uppnått den aktningvärda åldern av 91 år. Vår historik, erfarenhet och kunskap är en bra grund för en fortsatt god utveckling.

Vi ser med tillförsikt fram emot våra utmaningar i form av omfattande utvecklings-, underhålls- och förbättringsåtgärder i vårt befintliga bestånd samt projektering för byggande av hyresrätter i Östra Källtorp i östra Göteborg. Dessutom arbetar vi för att utöka och komplettera vårt bostadsbestånd genom förvärv och förädling av våra fastigheter samt egen projektutveckling.

Koncernen har god stabilitet och likviditet och vi ser fram emot en intressant utveckling de närmaste åren med en förnygrad och förstärkt organisation.

### **Möjligheter och risker**

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekter på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder. Hög inflation, högre finansieringskostnader samt högre avkastningskrav är variabler som kommer att påverka koncernen framöver. Koncernen står stark med låg justerad belåningsgrad och stora övervärden i fastigheterna.

Vi ser inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt. Hyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Vakansgraden för kommersiella lokaler bedöms inte öka från nuvarande nivå. Risknivån för kommersiella lokaler är begränsad genom hyresavtalens olika löptider och att hyresgästerna representerar olika branscher.

Fastigheterna är löpande väl underhållna, men vi ser ett kommande behov av moderniseringar.

Valutarisk föreligger ej och en eventuell ränteuppgång påverkar endast en del av vår låneportfölj, genom att koncernen har ingått avtal om räntederivat, i enlighet med vår finanspolicy.

Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

För ytterligare information om risker se not 2.

### **Omsättning och resultat**

Koncernens hyresintäkter för 2022 uppgick till 166,6 Mkr (163,5). Kostnaderna för drift, förvaltning, underhåll och lokalanpassningar m m utgjorde totalt 60,2 Mkr (58,3) vilket betyder att periodens driftsnetto uppgick till 106,4 Mkr (105,2). Rörelseresultatet uppgick till 57,7 Mkr (79,3) och finansiella kostnader till 21,2 Mkr (18,6).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster om 43,6 Mkr (68,1).

Fastigheterna är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Femårsöversikt och nyckeltal, koncernen**

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	166,6	163,5	160,0	156,8	152,0
Rörelseresultat	57,7	79,3	67,8	65,0	69,7
Resultat efter finansiella poster	43,7	68,1	55,0	54,5	33,8
Balansomslutning	1 837,7	1 780,5	1 669,6	1 584,7	1 528,8
Marknadsvärde, fastigheter	4 264	4 515	4 243	4 020	3 740
Justerad soliditet	61,3%	63,7%	63,4%	62,8%	61,6%
Justerad belånings- grad	24,9%	22,4%	22,7%	23,2%	24,9%

Nyckeltalseffinitioner framgår av not 1.

**Investeringar**

Vi bedömer koncernens fastighetsbestånd som väl balanserat med fastigheter i bra lägen i Göteborgs kommun, en kommun i positiv utveckling.

Vår målsättning att upprätthålla ett attraktivt bostadsutbud underlättas av planerad nyproduktion av attraktiva hyresrätter samt nischproduktion av olika slag.

Vi har under år 2022 startat byggande av 102 st hyresrätter i Östra Källtorp i Göteborg.

Vi beräknar färdigställande till årsskiftet 2023/2024.

Vårt intressebolag Klosterparken Ringsted I/S i Danmark har under 2021 sålt resterande mark i Ringsted. Bolaget har avvecklats under 2022.

Årets investeringar och förvärv i förvaltningsfastigheter samt pågående ny-, till- och ombyggnad uppgick i koncernen till 212,9 Mkr (109,2). Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 0,6 Mkr (0,9).

**Likviditet och finansiering**

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 48,8 Mkr (83,0). Kortfristiga placeringar uppgick på bokslutsdagen till 24,4 Mkr (25,2). Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering uppgick under året till 59,8 Mkr (64,8).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 1 060 Mkr (1 010). Länestrukturen framgår av not 27. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 2 och not 28.

**Finansiell ställning**

Koncernens synliga soliditet uppgår till 33,2 % och belåningsgraden till 75,3 % av bokfört värde. Vid bedömning av koncernens ställning måste hänsyn tas till att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planerliga avskrivningar. Detta värde understiger fastigheternas marknadsvärde avsevärt. Lån redovisas med faktisk kapitalbindning vilket innebär att lån med formell kapitalbindning understigande 1 år redovisas som kortfristig skuld samt att lån med formell kapitalbindning överstigande 1 år redovisas som långfristig skuld.

Varje år görs en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter och vissa år med stöd av ett antal externa värderingar. Värderingen är baserad på en avkastningsvärdering. Den genomsnittliga yelden uppgår till 3,13 % (2,83). Enligt värdering gjord vid årsskiftet uppgår fastigheternas marknadsvärde till 4 264 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 61,3 % och justerad belåningsgrad till 24,9 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	495 006 686
Årets resultat	27 382 730
	<hr/>
kr	522 389 416

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras	522 389 416
	<hr/>
kr	522 389 416

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen:

Styrelsens uppfattning är att det redovisade koncernbidraget om 6 954 000 kr varken hindrar bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande koncernens och bolagets resultat för räkenskapsåret samt ställning per 2022-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

## Koncernresultaträkning

	Not	Koncernen	
		2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Hysesintäkter	4,12	166 560	163 545
Fastighetskostnader	5	-60 163	-58 324
<b>Driftsnetto</b>		<b>106 397</b>	<b>105 221</b>
Avskrivningar av byggnader	11	-22 264	-20 719
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-13	17 812
Övriga intäkter	7	813	1 949
Övriga kostnader	7	-277	-541
<b>Bruttoresultat</b>	8	<b>84 656</b>	<b>103 722</b>
Administrationskostnader	10,11,17	-26 994	-24 446
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 662</b>	<b>79 276</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	7 208	7 479
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-21 211	-18 638
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 659</b>	<b>68 117</b>
Bokslutsdispositioner	15	-6 954	-380
Skatt på årets resultat	16	-8 494	-13 847
<b>Årets vinst</b>		<b>28 211</b>	<b>53 890</b>

## Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen	
		2022-12-31 (kkkr)	2021-12-31 (kkkr)
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	1 407 444	1 306 456
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	138 642	49 649
Inventarier	18	1 426	1 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 547 512</b>	<b>1 357 362</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	20	197 851	301 592
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		482	1 195
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 344</b>	<b>302 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 745 856</b>	<b>1 660 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		-	118
Kund- och hyresfordringar		241	275
Aktuella skattefordringar		7 629	4 373
Övriga kortfristiga fordringar		7 306	3 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 407	3 346
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 583</b>	<b>12 096</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	23	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>48 808</b>	<b>83 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>91 795</b>	<b>120 350</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 837 651</b>	<b>1 780 510</b>

## Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Koncernen	
		2022-12-31 (kkkr)	2021-12-31 (kkkr)
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		900	900
Övrigt tillskjutet kapital		4 100	4 100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		604 201	625 990
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>609 201</b>	<b>630 990</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	98 012	89 518
<b>Långfristiga skulder</b>	26,27	<b>942 032</b>	<b>731 473</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	120 896	281 648
Leverantörsskulder		22 549	8 451
Skatteskulder		-	816
Övriga skulder		16 233	10 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	28 728	27 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 406</b>	<b>328 529</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>1 837 651</b>	<b>1 780 510</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	900	4 100	625 990	630 990
Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			28 211	28 211
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>900</b>	<b>4 100</b>	<b>604 201</b>	<b>609 201</b>

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	Koncernen	
		2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		57 662	79 276
Avskrivningar	30	22 681	21 253
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	241	-17 827
		<b>80 584</b>	<b>82 702</b>
Erhållna räntor		1 144	844
Erhållna utdelningar		1 035	1 275
Erlagda räntor och liknande		-18 839	-18 425
Betald inkomstskatt		-4 139	-1 543
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering</b>		<b>59 785</b>	<b>64 853</b>
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		34	431
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		290 411	-33 622
Ökning/minskning leverantörsskulder		14 098	2 748
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-39 140	-2 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>325 188</b>	<b>31 534</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-213 485	-109 248
Sålda materiella anläggningstillgångar		345	165
Förändring av fordringar på koncernbolag		-197 138	21 226
Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar		-	20 221
Försäljning av kortfristiga placeringar		846	757
Investering i kortfristiga placeringar		-	-195
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-409 432</b>	<b>-67 074</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		50 000	49 242
Förändring långfristiga finansiella skulder		48	-29
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 048</b>	<b>49 213</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-34 196</b>	<b>13 673</b>
Likvida medel vid årets början		83 004	69 331
Likvida medel vid årets slut		<b>48 808</b>	<b>83 004</b>

## Moderbolagets resultaträkning

	Not	Moderbolaget	
		2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Hysesintäkter	4,12	5 387	5 311
Fastighetskostnader	5	-2 335	-2 185
<b>Driftsnetto</b>		<b>3 052</b>	<b>3 126</b>
Avskrivningar av byggnader	11	-315	-283
Resultatandel i fastighetförvaltande KB	8	45 383	49 326
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-13	17 812
Övriga intäkter	7	2 255	2 473
Övriga kostnader	7	-1 804	-1 978
<b>Bruttoresultat</b>	8	<b>48 558</b>	<b>70 476</b>
<b>Byggverksamheten</b>	9		
Nettoomsättning	4	180 519	51 250
Produktionskostnader		-178 779	-50 638
<b>Resultat från byggverksamheten</b>		<b>1 740</b>	<b>612</b>
Administrationskostnader	10,11,17	-26 917	-24 502
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 381</b>	<b>46 586</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	30 694	29 280
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-23 319	-19 165
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 756</b>	<b>56 701</b>
Bokslutsdispositioner	15		
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		-5 324	-
Kommittentresultat		10 107	4 226
Skatt på årets resultat	16	-8 156	-10 525
<b>Årets vinst</b>		<b>27 383</b>	<b>50 402</b>

## Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Moderbolaget	
		2022-12-31 (kkkr)	2021-12-31 (kkkr)
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	26 326	25 811
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	241	210
Inventarier	18	1 426	1 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 993</b>	<b>27 278</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20,21	34 049	34 024
Fordringar hos koncernföretag	20	803 271	796 298
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		88	125
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>837 419</b>	<b>830 458</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>865 412</b>	<b>857 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	785 920	713 584
Fordringar hos intresseföretag		-	118
Kund- och hyresfordringar		215	258
Aktuella skattefordringar		3 145	-
Övriga kortfristiga fordringar		65	773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 655	2 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>792 000</b>	<b>717 229</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	23	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>48 123</b>	<b>73 415</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>864 527</b>	<b>815 894</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 729 939</b>	<b>1 673 630</b>

## Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Moderbolaget	
		2022-12-31 (kkkr)	2021-12-31 (kkkr)
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		900	900
Reservfond		4 100	4 100
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Balanserat resultat		495 006	494 604
Årets vinst		27 383	50 402
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>522 389</b>	<b>545 006</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>527 389</b>	<b>550 006</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	81 257	73 101
<b>Långfristiga skulder</b>	26,27	<b>941 762</b>	<b>731 178</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	120 896	281 648
Leverantörsskulder		21 534	7 081
Skulder till koncernföretag		-	3
Skatteskulder		-	586
Övriga skulder		15 158	9 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	21 945	20 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>179 533</b>	<b>319 345</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>1 729 941</b>	<b>1 673 630</b>

## Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	900	4 100	545 006	550 006
Utdelning			-50 000	-50 000
Årets resultat			27 383	27 383
Eget kapital 2022-12-31	900	4 100	522 389	527 389

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	Moderbolaget	
		2022	2021
		(kkr)	(kkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		23 381	46 586
Avskrivningar	30	732	805
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	247	-17 827
		<b>24 360</b>	<b>29 564</b>
Erhållna räntor		954	678
Erhållna utdelningar		1 035	1 275
Erlagda räntor och liknande		-23 506	-18 952
Betald inkomstskatt		-2 671	-618
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering</b>		<b>172</b>	<b>11 947</b>
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		43	167
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-39 481	7 334
Ökning/minskning leverantörsskulder		14 453	2 205
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-43 331	-4 351
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-68 144</b>	<b>17 302</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 451	-356
Sålda materiella anläggningstillgångar		345	165
Förändring långfristig fordran		-6 936	-72 536
Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar		-	20 204
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-25	-
Förändring långfristig skuld		73	-18
Försäljning av kortfristiga placeringar		846	757
Investering i kortfristiga placeringar		-	-195
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 148</b>	<b>-51 979</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		50 000	49 242
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 000</b>	<b>49 242</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 292</b>	<b>14 565</b>
Likvida medel vid årets början		73 415	58 850
Likvida medel vid årets slut		48 123	73 415

## Bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna.

Vid intagande av dotterföretagen i koncernredovisningen tillämpas förvärvsmetoden, vilken innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras och ingår ej i koncernens resultat.

#### Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intresseföretag redovisas enligt den s k kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att konsolidering huvudsakligen sker på separata rader i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

#### Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på innevarande period redovisas som intäkter.

#### Andra typer av intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

#### Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Redovisning av entreprenaduppdrag till fast pris redovisas enligt succesiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till entreprenadens upparbetningsgrad.

#### Nedskrivningar av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall som det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Leasing

Samtliga leasingavtal där företag i koncernen är leasetagare omfattar endast operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**Not 1 Redovisningsprinciper, forts**  
NyckeltalsdefinitionerSolditet:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad solditet:

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Justerad belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader som uppförts i egen regi har upptagits till summan av direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader

Mark	-
Stomme	100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-50 år
Hissar, installationer, ytskikt	25-50 år
Övrigt	30-40 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	20 år
Inventarier	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag och kommittentresultat redovisas som bokslutsdispositioner.

**Not 1 Redovisningsprinciper, forts**Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta, respektive nominellt belopp.

Bolagets upplåning innefattar även derivatinstrument som bolaget använder för att säkra sin exponering för ränterisker.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

I en avgiftsbestämd pensionsplan betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

**Not 2 Finansiella risker**Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar koncernen med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts centralt enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen. Policyn är föremål för löpande revidering minst en gång per år.

Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs. Övergripande målsättning för finanspolicyn är att

- Optimera möjligheterna/risktagandet för skuldportföljen inom det riskmandat som fastställts
- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk avseende hyresfordringar är begränsad. Samtliga hyror betalas i förskott.

Ränterisker/refinansieringsrisker

Koncernen arbetar utifrån en av styrelsen fastställd normportfölj som innebär att maximalt 50 % av den totala skuldportföljen får ränteomsättas inom en 12 månaders period och maximalt 50 % av låneförfallen, kapitalbindningen, får ske inom en 12 månaders period. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året och årsvis. All handel med derivata instrument, swappar etc, skall utföras mot den underliggande låneportföljen.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

**Not 2 Finansiella risker, forts**Likviditetsrisker

Hantering av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla tillräcklig likviditet och lämplig finansiering genom avtalade kreditmöjligheter.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk avseende låneportföljen.

**Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

- Upplysning om verkligt värde.

**Not 4 Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
<b><u>Hysesintäkter Fastighetsförvaltning</u></b>				
Bostäder	135 310	133 285	4 027	3 969
Kommersiella lokaler	21 956	20 890	512	496
Garage och p-platser	9 294	9 370	848	846
	<b>166 560</b>	<b>163 545</b>	<b>5 387</b>	<b>5 311</b>
<b><u>Byggverksamheten</u></b>				
Årets totala fakturering	-	-	180 519	51 250
	<b>166 560</b>	<b>163 545</b>	<b>185 906</b>	<b>56 561</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Driftskostnader	33 530	32 639	1 676	1 727
Underhåll, reparation och hyresgäst- anpassning	23 451	22 383	558	362
Fastighetsskatt	3 182	3 302	101	96
	<b>60 163</b>	<b>58 324</b>	<b>2 335</b>	<b>2 185</b>

**Not 6 Resultat från andelar i intressebolag**

Samtliga resultatposter avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Klosterparken I/S	-13	17 812	-13	17 812
	<b>-13</b>	<b>17 812</b>	<b>-13</b>	<b>17 812</b>

**Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader**

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader avser huvudsakligen externa administrations- och förvaltningsuppdrag.

Not 8	Bruttoresultat	Koncernen		Moderbolaget	
		2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
	Fastighetsförvaltning	84 133	84 502	2 737	2 843
	Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto	536	1 408	451	495
	Resultatandel i fastighetförvaltande KB	-	-	45 383	49 326
	Resultat från intresseföretag	-13	17 812	-13	17 812
		<b>84 656</b>	<b>103 722</b>	<b>48 558</b>	<b>70 476</b>

#### Not 9 Byggverksamheten

Byggverksamheten avser entreprenadverksamheten i Ivar Kjellberg Fastighets AB.

Not 10	Administrationskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
		2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
	Arvoden och andra ersättningar till revisorer				
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:				
	Revisionsuppdraget	638	440	638	440
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
	Skatterådgivning	240	186	240	186
	Andra ersättningar	83	54	83	54
		<b>961</b>	<b>680</b>	<b>961</b>	<b>680</b>

#### Not 11 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Avskrivning av byggnader	22 264	20 719	315	283
Avskrivning av inventarier	417	534	417	522
	<b>22 681</b>	<b>21 253</b>	<b>732</b>	<b>805</b>

Kostnader avseende avskrivning av inventarier redovisas i administrationskostnader.

#### Not 12 Operationella leasingavtal

I redovisning utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage, bolaget är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknning enligt KPI.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	59 905	58 418	1 792	1 722
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	42 073	37 741	1 547	378
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 315	-	-	-
	<b>103 293</b>	<b>96 159</b>	<b>3 339</b>	<b>2 100</b>

**Not 12 Operationella leasingavtal, forts**

	Koncernen	
	2022 (kkr)	2021 (kkr)
Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	219	217
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	800	800
Förfaller till betalning senare än 5 år	8 667	8 867
	<b>9 686</b>	<b>9 884</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	440	384

I redovisning utgörs operationella leasingavtal av tomträtt och arrende, bolaget är därmed leasetagare. Avtalet är på 60 år med en avgäldsperiod på 10 år fr o m 2021-05-01.

**Not 13 Ränteintäkter och liknande intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkr)	2021 (kkr)	2022 (kkr)	2021 (kkr)
Ränteintäkter, koncernföretag	5 029	5 360	28 711	27 327
Ränteintäkter, övriga	495	271	299	105
Vinst vid försäljning av aktier	649	573	649	573
Utdelningar på aktier	1 035	1 275	1 035	1 275
	<b>7 208</b>	<b>7 479</b>	<b>30 694</b>	<b>29 280</b>

Från och med 2019 utgår marknadsmässiga räntor på interna mellanhavanden.

**Not 14 Räntekostnader och liknande kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkr)	2021 (kkr)	2022 (kkr)	2021 (kkr)
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	551	530
Räntekostnader, övriga	21 098	18 525	22 655	18 522
Övriga finansiella kostnader	113	113	113	113
	<b>21 211</b>	<b>18 638</b>	<b>23 319</b>	<b>19 165</b>

**Not 15 Bokslutsdispositioner**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkr)	2021 (kkr)	2022 (kkr)	2021 (kkr)
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-6 954	-380	-5 324	-
Överfört skattemässigt resultat - kommissionärsförhållande	-	-	10 107	4 229
	<b>-6 954</b>	<b>-380</b>	<b>4 783</b>	<b>4 229</b>

Not 16 Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)	2022 (kkkr)	2021 (kkkr)
Aktuell skatt		-8 320	0	-8 205
Uppskjuten skatt	-8 494	-5 527	-8 156	-2 320
	<b>-8 494</b>	<b>-13 847</b>	<b>-8 156</b>	<b>-10 525</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>36 705</b>	<b>67 737</b>	<b>35 539</b>	<b>60 927</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-7 561	-13 954	-7 321	-12 551
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 116	-16	-1 018	-16
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	183	83	183	2 002
Skatteeffekt tidigare år		40	0	40
Skatteeffekt förändrad skattesats	-	-	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 494</b>	<b>-13 847</b>	<b>-8 156</b>	<b>-10 525</b>

## Not 17 Löner, andra ersättningar och antal anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022		2021	
	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse och VD	1 571	1 026	2 721	445
(varav pensionskostnader)		(533)		(852)
Övriga anställda	11 927	6 154	9 749	6 510
(varav pensionskostnader)		(2 100)		(1 676)
<b>Totalt Moderbolaget</b>	<b>13 498</b>	<b>7 180</b>	<b>12 470</b>	<b>6 955</b>
(varav pensionskostnader)		(2 633)		(2 528)

Medelantalet anställda	2022		2021	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	20	50%	20	45%
<b>Styrelse och ledning</b>				
<b>Moderbolaget</b>				
Antal styrelsemedlemmar	2	0%	2	0%
VD och andra ledande befattningshavare	4	75%	2	100%

Avgångsvederlag till bolagets VD utgår om 6 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.



**Not 18 Materiella anläggningstillgångar, forts**

Bokfört värde byggnader och mark enligt ovan.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod där direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 1,80 - 6,35 % (1,50 - 6,05) för koncernen och på 2,50 % (2,20) för moderbolaget. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknads-mässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans. Bokfört värde byggnader och mark, förvaltningsfastigheter, enligt ovan.

**Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)**

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkkr
<b>Direktägda förvaltningsfastigheter</b>					
<u>Olskroken, Göteborg</u>					
Gårda 62:1	1936				
Redbergsvägen 7	/1996	2 600	336	2 936	85 458
<b>Summa direktägda fastigheter</b>		<b>2 600</b>	<b>336</b>	<b>2 936</b>	<b>85 458</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag</b>					
<u>Kommendantsängen 5:3</u>					
Kastellgatan 11	1914 /1986	2 310	189	2 499	83 566
<u>Vasastaden 15:16</u>					
Karl Gustavsgatan 21-23	1929 /1994	3 687	-	3 687	139 000
<u>Jakobsdal, Göteborg</u>					
Bö 33:12					
Påskbergsgatan 8	1934 /1993	1 782	-	1 782	52 000
Bö 34:4					
Jakobsdalsgatan 15	1932 /1992	1 342	-	1 342	43 000
<u>Vegastaden, Göteborg</u>					
Olivedal 5:20					
Nordostpassagen 2-6	1969 /2019	4 967	690	5 657	174 692
Olivedal 23:24					
Jungmansgatan 15-25	1973 /2017 /2018	7 725	894	8 619	347 878
Göteborg Olivedal 9:1					
Olivedalsgatan 24-26	1930 /1992	2 558	221	2 779	95 439
<u>Böstaden, Göteborg</u>					
Bö 98:1					
Lillekullegatan 22	1946 /1990	1 501	71	1 572	45 344
Bö 98:2					
Bögatan 35	1946 /1990	1 113	37	1 150	33 304

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Bö 98:3 Bögatan 37	1946 /1989	1 016	70	1 086	32 580
Bö 98:4 Bögatan 39	1946 /1989	1 259	109	1 368	36 071
Bö 98:6 Bögatan 41	1946 /1988	1 195	44	1 239	35 955
Bö 98:7 Nonnensgatan 1	1946 /1989	1 251	50	1 301	37 280
Bö 98:8 Nonnensgatan 3	1946 /1990	1 292	60	1 352	40 641
Bö 98:9 Nonnensgatan 5	1946 /1987	1 542	106	1 648	43 766
Bö 98:12 Kvarngärdesgatan 4	1946 /1991	1 059	73	1 132	34 370
Bö 98:13 Lillkullegatan 24	1946 /1991	924	379	1 303	32 296
Bö 99:2 Bögatan 45	1946 /1991	891	16	907	31 853
Bö 99:3 Bögatan 47	1946 /1991	-	741	741	4 584
<b>Kvillestaden, Göteborg</b>					
Brämaregården 34:12 Kvilletorget 4-14	1976	5 848	3 071	8 919	145 088
Brämaregården 77:1 Kvilletorget 16-20	1977	2 502	1 843	4 345	64 429
Brämaregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämaregatan 3-5	1978 /2013	3 499	566	4 065	93 488
Brämaregården 15:22 Brämaregatan 2-10	1980	5 128	984	6 112	112 662
Brämaregården 15:19 Tunnbindaregatan 21	1930 /1976 /2022	1 279	466	1 745	28 880
Brämaregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17	1929 /1975 /2022	710	201	911	14 951

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19	1929 /1975 /1976 /2022	1 423	122	1 545	25 239
Brämaregården 15:8 Herkulesgatan 7	1936 /1979	1 064	225	1 289	22 477
Brämaregården 26:1 Tunnbindaregatan 12-14/ Väderkvarnsgatan 18-20	1974	3 076	20	3 096	62 029
Brämaregården 28:13 Brämaregatan 20-24	1984	2 812	-	2 812	61 000
Brämaregården 17:1 Vindragaregatan 12-14	1974	1 609	-	1 609	33 200
Brämaregården 33:1 Hisingsgatan 35	1932 /1979	1 161	278	1 439	24 509
Brämaregården 33:2 Parmmätaregatan 16	1934 /1979	1 189	305	1 494	25 312
Brämaregården 33:3 Parmmätaregatan 14	1937 /1979	485	46	531	10 319
Brämaregården 33:10 Hisingsgatan 31	1942 /1977	466	62	528	10 149
Brämaregården 33:11 Hisingsgatan 33	1942 /1977	465	9	474	10 031
Skaftö-Fiskebäck 7:8, 1:505, 1:506	1909 /1999	122		122	4 768
<b>Summa fastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag</b>		<b>70 252</b>	<b>11 948</b>	<b>82 200</b>	<b>2 092 150</b>
<b>Summa fastigheter, direktägda och indirekt ägda genom kommanditbolag</b>		<b>72 852</b>	<b>12 284</b>	<b>85 136</b>	<b>2 177 608</b>
<b>Ivar Kjellberg Lokaler AB</b>					
Askim 100:3 Askims Kyrkväg 46	1987		2 348	2 348	18 440
<b>Gbg Vasastaden 17-16 AB</b>					
Vasastaden 17:16 Vasagatan 21/ Erik Dahlbergsgatan 16-18	1887 /2003	1 651	2 089	3 740	49 570
<b>Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB</b>					
Lunden 35:5 Danska vägen 63 A-B	2013	1 814	-	1 814	74 000

## Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Sandhem Hus 2 AB Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tujevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13	2013	5 611	30	5 641	200 256
Sandhem Hus 3 AB Kvillebäcken 77:1 Solventilsgatan 6-8 Långängen 3/ Gamla Tujevägen 7-9	2016	4 664	771	5 435	189 095
<b>Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda</b>		<b>86 592</b>	<b>17 522</b>	<b>104 114</b>	<b>2 708 969</b>
Övriga förvaltningsfastigheter i förvaltningen					
Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8	1955 /2015	1 838	-	1 838	44 633
<b>Summa förvaltning totalt</b>		<b>88 430</b>	<b>17 522</b>	<b>105 952</b>	<b>2 753 602</b>

## Not 20 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
<b>Andelar i koncernföretag</b>		
Ingående bokfört värde	34 024	34 024
Årets anskaffning	25	-
Årets resultat netto	45 383	49 236
Insättning / uttag	-45 383	-49 236
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 049</b>	<b>34 024</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
Ingående bokfört värde	0	2 392	0	2 392
Årets resultat	-13	-	-13	-
Omklassificering från övrig skuld	-	-	-	-
Nedskrivning på grund av utdelning	-	-2 392	-	-2 392
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Ingående bokfört värde	11	11	11	11
Resultatandel	-	-	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

## Not 20 Finansiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Fordringar hos koncernföretag				
Ingående bokfört värde	301 592	280 366	796 298	723 770
Årets förändring	-103 741	21 226	6 973	72 528
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>197 851</b>	<b>301 592</b>	<b>803 271</b>	<b>796 298</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31
			(kkkr)	(kkkr)
KB Byggsam 1	916561-3317	Göteborg	189	189
KB Påskbergsgatan 8	916558-3395	Göteborg	6 681	6 681
KB Jakobsdal	916556-5897	Göteborg	3 445	3 445
KB Granen 2	916834-8051	Göteborg	850	850
KB Vegabyggen 11, Kjellberg & Co	957201-4828	Göteborg	1 000	1 000
KB Vegabyggen 17, Kjellberg & Co	916443-4699	Göteborg	200	200
KB Böstaden	916558-1571	Göteborg	200	200
KB Tunnan, Kjellberg & Co	957201-4109	Göteborg	3 000	3 000
KB Tunnan 1, Kjellberg & Co	957201-4356	Göteborg	2 500	2 500
KB Tunnan 2, Kjellberg & Co	957201-5627	Göteborg	1 500	1 500
KB Tunnan 3, Kjellberg & Co	957201-3846	Göteborg	500	500
KB Tunnan 4, Kjellberg & Co	916557-8593	Göteborg	500	500
KB Väderkvarnsgatan 17	957202-9818	Göteborg	200	200
KB Väderkvarnsgatan 19	957202-9826	Göteborg	700	700
KB Herkulesgatan 7	916561-3325	Göteborg	500	500
KB Tunnan 5, Kjellberg & Co	916557-8585	Göteborg	1 000	1 000
KB Tunnan 7, Kjellberg & Co	916443-4921	Göteborg	200	200
KB Tunnan 8, Kjellberg & Co	916442-1423	Göteborg	600	600
KB Tunnan 9, Kjellberg & Co	916443-4939	Göteborg	2 000	2 000
KB Bostaden 1	916561-3358	Göteborg	8 000	8 000
MerVärden Hus 1 AB	556752-5067	Göteborg	259	259
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB	556709-8354	Göteborg		
Sandhem Hus 2 AB	556753-3210	Göteborg		
Sandhem Hus 3 AB	556753-3251	Göteborg		
Ivar Kjellberg Lokaler AB	556753-3244	Göteborg		
KB Båtsmanstorpet	916561-8910	Göteborg		
Gbg Vasastaden 17-16 AB	556723-6152	Göteborg		
Kv Lindens Samfällighetsförening	717905-8750	Göteborg		
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB	559287-2575	Göteborg		
MerVärden Hus 2 AB	559396-0213	Göteborg	25	-
			<b>34 049</b>	<b>34 024</b>

Samtliga andelsinnehav i kommanditbolag är komplementärandelar med kapitalandel 100% och rösträttsandel 100%. Kommanditdelägare i Kommanditbolagen är andra bolag inom koncernen och/eller Hans Kjellberg. Kommanditdelägarna har generellt en insats av 100 kr.

## Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Ingående bokfört värde	-	-	713 584	684 504
Årets förändring	-	-	72 336	29 080
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>785 920</b>	<b>713 584</b>

Not 23 Kortfristiga placeringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
<b>Noterade aktier</b>				
Ingående bokfört värde	25 250	25 812	25 250	25 812
Årets inköp	-	195	-	195
Årets försäljning	-846	-757	-846	-757
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>
<b>Börsvärde</b>	<b>37 455</b>	<b>44 343</b>	<b>37 455</b>	<b>44 343</b>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>	<b>24 404</b>	<b>25 250</b>

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
Upplupna intäkter	514	980	64	552
Förutbetalda kostnader	2 893	2 366	2 591	1 944
	<b>3 407</b>	<b>3 346</b>	<b>2 655</b>	<b>2 496</b>

Not 25 Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
Uppskjuten skatteskuld	98 012	89 518	81 257	73 101
	<b>98 012</b>	<b>89 518</b>	<b>81 257</b>	<b>73 101</b>

Avsättningen avser den skattepliktiga temporära skillnaden mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för fastigheter.

Not 26 Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
<b>Räntebärande skulder</b>				
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen	120 896	281 648	120 896	281 648
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen	939 602	728 850	939 602	728 850
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 060 498</b>	<b>1 010 498</b>	<b>1 060 498</b>	<b>1 010 498</b>

**Not 26 Skulder till kreditinstitut, forts**

Del av skuld till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen  
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 120,9 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

**Genomsnittlig kapitalbindningstid**

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 2,6 år (2,3).

**Genomsnittlig räntebindningstid**

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,7 år (3,8).

**Genomsnittsränta**

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,22 % (1,79 %). Koncernens snittränta under 2022 uppgår till 1,91 % (1,85 %).

**Not 27 Övriga långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
Räntebärande skulder till kreditinstitut	939 602	728 850	939 602	728 850
Pensionsåtagande	1 201	1 442	1 201	1 442
Övriga skulder	1 229	1 181	959	886
	<b>942 032</b>	<b>731 473</b>	<b>941 762</b>	<b>731 178</b>

**Not 28 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 726 Mkr (802 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 69 Mkr (- 8 Mkr) för koncernen och till + 69 Mkr (- 8 Mkr) för moderbolaget. Över-/undervärden redovisas inte i bokföringen utan löpande i takt med förfall.

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stibor ränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap.

**Not 29 Upplupna kostnader**

och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2021-12-31 (kkr)
Upplupna räntekostnader	2 155	2 342	2 155	2 342
Upplupen fastighetsskatt	988	1 215	101	96
Förutbetalda hyror	16 682	14 709	11 857	10 968
Personalrelaterade kostnader	4 370	3 695	4 370	3 855
Drifts- och underhållskostnader	4 249	3 794	3 215	2 992
Övriga poster	284	1 666	247	531
	<b>28 728</b>	<b>27 421</b>	<b>21 945</b>	<b>20 784</b>

Not 30	Ej likviditetspåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
		(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Avskrivningar	22 681	21 253	732	805
	Realisationsresultat	482	107	488	107
	Avsättning till pensioner	-241	-240	-241	-240
	Resultat från andelar i intresseföretag	-	-17 694	-	-17 694
		<b>22 922</b>	<b>3 426</b>	<b>979</b>	<b>-17 022</b>

Not 31	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
		(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Avseende skulder till kreditinstitut:				
	Fastighetsinteckningar	1 081 196	1 031 196	49 400	49 400
	För pensionsåtagande	-	-	-	-

Moderbolaget har ställt dotterbolagens fastighetsinteckningar som pant för lån.

Not 32	Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
		(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Ansvar för skulder i hel- och delägda bolag	-	-	1 023	925
	Förskott inbetalt till Brf Kvillebäcksparken	-	-	-	-
	Pensionsförpliktelser, i sin helhet tryggad	-	-	-	-

### Not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Inköp	63 204	36 932	63 022	34 464
Försäljning	-	-	-	1 559

### Not 34 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där Ivar Kjellberg Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Ivar Kjellberg AB, 556309-6170, Göteborg.

## Not 35 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	2022	2021
	(kr)	(kr)
Balanserade vinstmedel	545 004	494 602
Årets vinst	27 383	50 402
	<u>572 387</u>	<u>545 004</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	-	50 000
i ny räkning balanseras	572 387	495 004
	<u>572 387</u>	<u>545 004</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

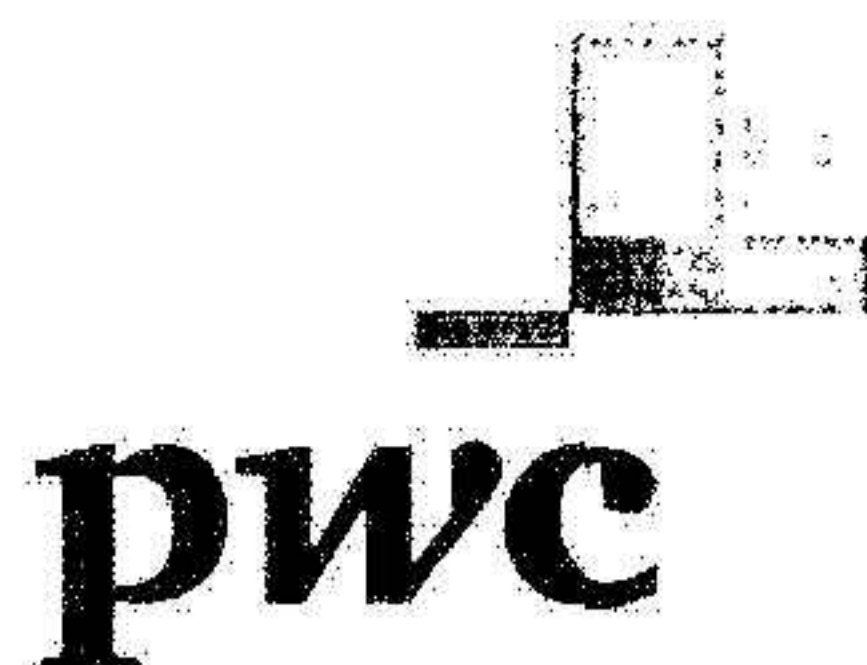
Angelica Kjellberg  
Ordförande

Jessica Frohagen

Mikael Jansson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



2023060504388

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivar Kjellberg Fastighets AB, org.nr 556101-2419

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernårsredovisningen för Ivar Kjellberg Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernårsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernårsredovisningens 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernårsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderbolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernårsredovisningen 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 revisorssed 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 koncernårsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernårsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernårsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivar Kjellberg Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 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

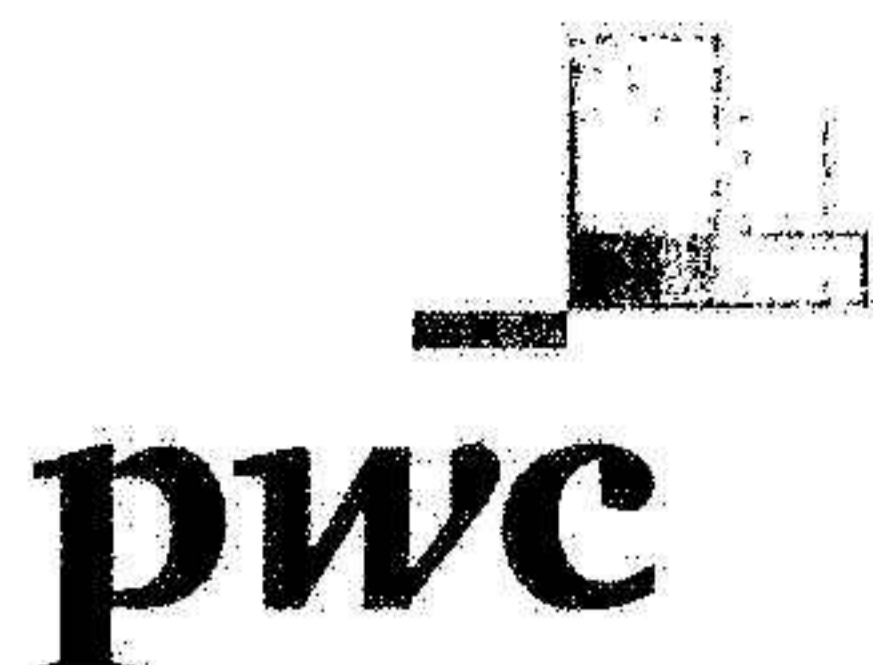
Jag har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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 moderbolagets och koncernens 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 moderbolagets 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. 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.



2023060504389

## 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

GUNILLA LÖNNBRATT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 06:42:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Datum

Gunilla Lönnbratt

Leveranskanal: E-post

2023060504390

## Deltagare

IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Mikael Jansson

Mikael Jansson  
Verkställande direktör

2023-04-21 06:37:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulla Angelica Kjellberg

Angelica Kjellberg

2023-04-19 17:16:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Britt Jessica Frohagen

Jessica Frohagen

2023-04-19 13:10:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUNILLA LÖNNBRATT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

2023-04-24 06:43:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post