

ÅRSREDOVISNING 2024

IVAR KJELLBERG AB

Org.nr 556309-6170

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ivar Kjellberg AB får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2024, bolagets trettioåttonde verksamhetsår.

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

Vi värnar om våra värderingar. Vi vill vara ett sunt, ansvarsfullt och långsiktigt familjeföretag som tar vara på traditionen, lever i nuet och är lyhörda för framtiden.

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 - Kund - Affärsmässighet.

Styrelse:

Håkan Jarkvist	Ordförande
Hans Kjellberg	Ordinarie
Angelica Kjellberg	Ordinarie
Jessica Frohagen	Ordinarie
Victor Devér	Ordinarie

Verkställande direktör:

Angelica Kjellberg

Vice verkställande direktör:

Victor Devér

Revisor:

Auktoriserad revisor Bengt Kron, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Företagsstruktur

Ivar Kjellberg AB är moderbolag samt "holdingbolag" och har under året bedrivit fastighetsförvaltning och byggnadsrörelse genom de helägda dotterbolaget Ivar Kjellberg Fastighets AB med dotterbolag. Därutöver är Ivar Kjellberg AB moderbolag för Ivar Kjellberg Projekt AB och Ivar Kjellberg Byggnads AB samt Ivar Kjellberg Kungsbacka AB med intressebolaget Aranäs AB.

Koncernen är hälftenägare i Aranäs AB som äger och förvaltar fastigheter samt bedriver projekt- och byggnadsrörelse inom Kungsbacka kommun. Aranäs konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden, vilken innebär att konsolideringen av Aranäs i koncernen sker genom att inta 50 % av Aranäs tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader.

Verksamheten

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 427 Mkr (390) varav totala hyror uppgick till 427 Mkr (390). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 427 Mkr (395).

Balansomslutningen var 4 033 Mkr. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 239 000 kvm (234 000) och antalet bostadslägenheter uppgår till 2 622 st (2 586).

Fastighetsrörelsen och byggnadsrörelsen har bedrivits i separata bolag sedan år 1997. Aranäs AB förvärvades år 1996.

För detaljerad redovisning kring Aranäs hänvisar vi till årsredovisning för Aranäs AB 2024 samt till www.aranas.se.

Ivar Kjellberg Fastighets AB

Vår fastighetsförvaltning, exklusive extern förvaltning, omfattar vid årets slut 43 fastigheter i Göteborg med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 110 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 93 000 kvm (1 476 bostadslägenheter), ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 792 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick under år 2024 till ca 198,0 Mkr (176,3).

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 avslutade nyproduktion i Östra Källtorp under året har tillfört ytterligare 104 hyresrätter. Våra egna pågående planer för utveckling och upprustning av fastigheter kommer att bidra till att kontinuerligt förse marknaden med fler attraktiva bostäder.

En av koncernens fastigheter i dotterbolaget KB Tunnan 3 har under 2024 delvis förstörts i en brand. Denna del har uttrangerats och planering för återuppbyggnad pågår.

Ivar Kjellberg Projekt AB

Ivar Kjellberg Projekt AB har under året inte bedrivit verksamhet.

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB är hälftenägare i Aranäs AB.

Aranäs AB

Aranäs AB med dotterbolag äger och förvaltar 51 fastigheter inom Kungsbacka kommun med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 258 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 163 000 kvm (2 292 bostadslägenheter) och ca 95 000 kvm avser kommersiella lokaler. Markinnehavet i Aranäs AB omfattar ca 800 000 kvm råmark. Totala hyresintäkter exklusive extern förvaltning uppgår till 457,9 Mkr (426,7) varav vår andel uppgår till 229,0 Mkr (213,4). Resultat efter finansiella poster uppgår till -11,2 Mkr (5,8) varav vår andel uppgår till -5,6 Mkr (2,9).

Aranäs har en omfattande projektportfölj. En av de större projekten är bl a Kolla Parkstad med ca 1 100 bostäder med varierande upplåtelseformer. Området utvecklas av Aranäs, Eksta, JM, PEAB, Veidekke och Kungsbacka kommun. Två tredjedelar av stadsdelen är i dagsläget bebyggd och inflyttad. Aranäs har hittills uppfört 134 hyresrätter och 72 bostadsrätter. Utöver detta har Aranäs 3 kvarter för kommande produktion.

Fastigheten Facklan 10 monterades ned under åren 2022 - 2023 och kommer att ersättas med en ny byggnad.

I kvarteret Valand planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Merparten av Valandprojektet är genomfört men det återstår tre kvarter att färdigställa. När området är klart kommer det att innehålla totalt ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Valand kvarter 3 är ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan och Valand kvarter 5 innehåller cirka 80 hyresrätter med butiker i gatuplan. Projekt Valand är med anledning av det höga ränteläget tillfälligt pausat och kommer att återupptas så snart de ekonomiska förutsättningarna tillåter.

Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter. Vi har påbörjat nyproduktion i området som numera kallas Tingshöjd, som består av tre punkthus med 84 lägenheter samt cirka 100 parkeringsplatser under bostadsfastigheterna.

Första etappen av rotrenoveringen av Tingberget slutfördes våren 2024 medan etapp två påbörjades i slutet av 2024 och beräknas vara slutförd under början på 2025.

Lars Björklund har utsetts till ny VD under 2024 i Aranäs AB.

Ivar Kjellberg Byggnads AB

Bolagets verksamhet har varit inriktad på nybyggnads-, ombyggnads- och underhållsarbeten samt byggservice. En betydande del av verksamheten har varit inriktad mot Ivar Kjellberg koncernen och Aranäs koncernen. Årets omsättning uppgick till 0,0 Mkr (5,5). Resultat efter finansiella poster uppgår till 0,6 Mkr (0,7). Bolaget har huvudsakligen varit verksamt i Göteborgsregionen.

Vår byggverksamhets ambition har varit att med traditionella byggmästarvärderingar driva verksamhet i Göteborgsregionen. Detta har vi uppnått genom en verksamhet inriktad på kvalitet och hållbarhet.

Företagets verksamhet har upphört under senare delen av 2023. Bolaget förväntas bli helt vilande under 2025.

Marknad

Våra fastigheter är välbelägna i samlade förvaltningsenheter. Våra bostäder och lokaler är attraktiva och sköts i en egen kvalitetsinriktad förvaltning. Fastigheterna är alla av god standard och väl underhållna. Kundattraktiviteten mäts regelbundet och har under lång tid visat en hög nivå.

Mätresultaten placerar vårt bolag och Aranäs bland de företag som har de mest nöjda hyresgästerna i hela landet enligt enkätundersökning utförd genom AktivBo.

Efterfrågan på bostäder är stor. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och vi ser fortsatt goda framtidsutsikter för våra kommersiella lokaler, även om beslutprocesserna för de sistnämnda tar längre tid.

Vår uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 99 % i Göteborg.

Aranäs kommersiella lokaler är välbelägna i Kungälv. Den fortsatt kraftiga befolkningstillväxten i Kungälv kommun skapar underlag för fler arbetstillfällen och en ökad köpkraft, vilket ger goda framtidsutsikter för våra kommersiella fastigheter.

Vi ser en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter i Göteborg och Kungälv. Vår tro är att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka och vara god framöver.

Hållbarhetsredovisning

All vår verksamhet bygger på våra grundvärderingar. Det innebär att hållbarhetsaspekterna är en naturlig del i förvaltning, nyproduktion och upprustning. Energibesparande åtgärder är särskilt i fokus i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Att vi rustar upp och ger våra hus ett mycket längre liv ser vi som en del av ett hållbart arbete. Vi försöker löpande ge våra hyresgäster verktyg för att agera klimatsmart.

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 hållbarheten. 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

Med 93 år på hemmaplan känner vi vår marknad väl. Våra verksamheter är en bra bas för fortsatt utveckling om marknaden medger det. Inom våra kunskapsområden och med våra värderingar tror vi att det finns goda förutsättningar för oss och vårt arbetssätt även i framtiden.

Vi har under året fortsatt att utveckla befintliga fastigheter, tillfört nya bostäder och kommersiella ytor och ökat samverkan inom koncernen.

Koncernen har god stabilitet och likviditet och vi ser med tillförsikt 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, förändrade finansieringskostnader och 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 resultat som marknadsvärde. 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 modernisering.

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 möjligheter och risker se not 2.

Omsättning och resultat

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 427,0 Mkr (389,7). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 427,0 Mkr (395,2). Driftsnettot för koncernens fastigheter uppgick till 262,6 Mkr (233,8) och byggverksamhetens resultat uppgick till -0,2 Mkr (-0,3). Koncernens rörelseresultat uppgick till 126,8 Mkr (99,1) och finansiella kostnader till 90,8 Mkr (80,2).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om 40,9 Mkr (24,5).

Femårsöversikt, koncernen

Mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning total, inkl intern omsättning av byggtjänster	427,0	395,2	428,3	406,8	423,2
Hysesintäkter	427,0	389,7	360,5	341,2	329,0
Fakturering byggverksamheten	-	0,0	4,6	15,9	31,6
Nettoomsättning total	427,0	389,7	365,1	357,1	360,6
Rörelseresultat	126,8	99,1	90,5	111,4	112,5
Resultat efter finansiella poster	40,9	24,5	41,5	81,7	71,3
Balansomslutning	4 033,3	3 976,4	3 801,4	3 573,0	3 326,2
Marknadsvärde, fastigheter	8 043,7	7 684,2	7 937,4	8 131,5	7 674,5
Justerad soliditet	48,8%	48,4%	50,8%	54,0%	53,9%
Justerad belåningsgrad	37,6%	38,6%	35,4%	32,4%	32,1%

Nyckeltalsefinitioner framgår av not 1.

Investeringar

Vi bedömer koncernens fastighetsbestånd som väl balanserat med fastigheter i bra lägen i två kommuner med positiv utveckling, Göteborg och Kungsbacka.

Vår målsättning är att upprätthålla ett attraktivt bostadsutbud, vilket underlättas av planerad nyproduktion av attraktiva hyres- och bostadsrätter samt nischproduktion av olika slag.

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny-, till- och ombyggnad uppgick i koncernen till 180,8 Mkr (310,3), varav vår andel i Aranäs uppgår till 131,8 Mkr (132,5).

Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 0,6 Mkr (3,3).

Likviditet och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 120,6 Mkr (156,6). Kortfristiga placeringar uppgick på bokslutsdagen till 24,6 Mkr (25,2). Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital uppgick under året till 141,3 Mkr (101,7).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 3 024 Mkr (2 964). Lånestrukturen framgår av not 24 och 25. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 1 och not 26.

Likviditeten är god och pågående verksamhet finansieras normalt.

Finansiell ställning

Koncernens synliga soliditet uppgår till 15,0 % och belåningsgraden till 84,1 % av bokfört värde.

Vid bedömning av koncernens ställning måste hänsyn tas till att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar. Detta värde understiger fastigheternas marknadsvärde avsevärt. Lån redovisas fr o m 2016-12-31 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. Enligt värdering gjord vid årsskiftet uppgår fastigheternas marknadsvärde inkl 50 % av Aranäs fastigheter till 8 044 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 48,8 % och justerad belåningsgrad till 37,6 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

År 2024 har inneburit förändrade villkor för koncernen genom högre förvaltnings- och räntekostnader, vilket i viss utsträckning har kompenseras genom högre hyror. Värdeutvecklingen på fastighetsinnehaven har framförallt drivits av högre hyror.

Ivar Kjellberg AB koncernen är finansiellt stark med en hög justerad soliditet och en låg justerad belåningsgrad. Vi har 100% av finansieringen i form av banklån och ca 67 % av våra lån är räntesäkrade med hjälp av räntederivat. Vi arbetar aktivt för att ha goda bankrelationer och tittar på möjligheten att ytterligare förstärka genom grön finansiering och hållbarhets länkade lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per Sundequist har anställts som ny VD i Ivar Kjellberg Fastighets AB.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel vid årets ingång	107 059 473
Årets resultat	34 708 042
	<u>141 767 515</u> kr

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

Till aktieägarna utdelas	10 000 000
I ny räkning föres	131 767 515
	<u>141 767 515</u> kr

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen varken hindrar bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Den föreslagna utdelningen föreslås utbetalas till aktieägarna dagen efter årsstämman.

Beträffande koncernens och bolagets resultat för räkenskapsåret samt ställning per 2024-12-31, hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernresultaträkning

	Not	Koncernen	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Hysesintäkter	3,10	427 021	389 704
Fastighetskostnader	4	-164 375	-155 913
Avskrivningar och nedskrivningar av byggnader och mark	9	-102 083	-85 961
Resultat från andelar i intressebolag	5	-9	-9
Övriga intäkter	6	15 634	7 584
Övriga kostnader	6	-180	-515
Bruttoresultat	7	176 008	154 890
Byggverksamheten			
Nettoomsättning	3	-	37
Produktionskostnader		-156	-359
Resultat från byggverksamheten		-156	-322
Administrationskostnader	8,9,16	-49 020	-55 428
Rörelseresultat		126 832	99 140
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	4 841	5 548
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-90 802	-80 218
Resultat efter finansiella poster		40 871	24 470
Resultat före skatt		40 871	24 470
Skatt på årets resultat	15	-13 963	-14 342
Årets resultat		26 908	10 128

Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17,18	3 595 640	3 395 450
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	228 070	350 965
Inventarier	17	7 772	8 843
Summa materiella anläggningstillgångar		3 831 482	3 755 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	11	11
Andra långfristiga fordringar		954	947
Summa finansiella anläggningstillgångar		965	958
Summa anläggningstillgångar		3 832 447	3 756 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 089	428
Övriga fordringar		27 172	21 116
Skattefordran		2 104	1 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	25 260	15 269
Summa kortfristiga fordringar		55 625	38 390
Kortfristiga placeringar	22	24 635	25 258
Kassa och bank		120 626	156 583
Summa omsättningstillgångar		200 886	220 231
Summa tillgångar		4 033 333	3 976 447

Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Koncernen	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		100	100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		605 804	592 900
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		606 404	593 500
Avsättningar	24	194 703	186 856
Långfristiga skulder	25,26	2 082 822	2 122 335
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	942 489	843 750
Leverantörsskulder		34 733	53 847
Skatteskulder		6 601	1 793
Övriga skulder		84 069	92 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	81 512	82 200
Summa kortfristiga skulder		1 149 404	1 073 756
Summa eget kapital och skulder		4 033 333	3 976 447

Förändringar i eget kapital, koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	500	100	592 900	593 500
Justering skatt obeskattade reserver			-4	-4
Utdelning			-14 000	-14 000
Årets resultat			26 908	26 908
Eget kapital 2024-12-31	500	100	605 804	606 404

Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	Koncernen	
		2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		126 832	99 140
Avskrivningar	29	103 793	80 359
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29	117	-1 809
		230 742	177 690
Erhållna räntor		3 581	4 408
Erhållna utdelningar		1 260	1 140
Erlagda räntor och liknande		-93 974	-85 757
Betald inkomstskatt		-304	4 215
		141 305	101 696
Ökning/minskning kundfordringar		-661	2 237
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-16 051	9 963
Ökning/minskning leverantörsskulder		-20 363	10 066
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 908	-4 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		102 322	119 045
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-178 531	-301 998
Sålda materiella anläggningstillgångar		475	1 367
Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-53
Förändring långfristig fordran		-7	-
Försäljning av kortfristiga placeringar		673	459
Investering i kortfristiga placeringar		-	-1 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-177 390	-301 676
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av lån		60 000	153 650
Amorterigar på lån		-275	-
Förändring långsiktiga skulder		-499	-212
Utbetald utdelning		-20 115	-10 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 111	142 563
Årets kassaflöde		-35 957	-40 068
Likvida medel vid årets början		156 583	196 651
Likvida medel vid årets slut		120 626	156 583

Moderbolagets resultaträkning

	<i>Not</i>	Moderbolaget	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Nettoomsättning	32	615	840
Bruttoresultat		615	840
Administrationskostnader	8,9,16	-1 462	-1 664
Rörelseresultat		-847	-824
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	7 959	15 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	3 662	2 548
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-10 389	-10 910
Resultat efter finansiella poster		385	5 814
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	14	40 220	18 688
Resultat före skatt		40 605	24 502
Skatt på årets resultat	15	-5 897	-2 576
Årets vinst		34 708	21 926

Moderbolagets balansräkning

	Not	Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19,2	340 918	352 014
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		340 918	352 014
Summa anläggningstillgångar		340 918	352 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		103 560	74 003
Övriga fordringar		8	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	4	-
Summa kortfristiga fordringar		103 572	74 018
Kortfristiga placeringar	22	24 635	25 258
Kassa och bank		10 840	8 554
Summa omsättningstillgångar		139 047	107 830
Summa tillgångar		479 965	459 844

Moderbolagets balansräkning

	Not	Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		100	100
Bundet eget kapital		600	600
Balanserat resultat			
Årets resultat		107 059	99 133
Fritt eget kapital		141 767	121 059
Summa eget kapital		142 367	121 659
Långfristiga skulder	26	265 029	254 317
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176	34
Skulder hos koncernföretag		347	12 343
Skatteskulder		6 184	1 472
Övriga skulder		65 744	69 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	118	104
Summa kortfristiga skulder		72 569	83 868
Summa eget kapital och skulder		479 965	459 844

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	500	100	121 059	121 659
Utdelning			-14 000	-14 000
Årets resultat			34 708	34 708
Eget kapital 2024-12-31	500	100	141 767	142 367

Aktiekapitalet består av 4 894 aktier med kvotvärde 102 kr, varav 500 A-aktier representerade 10 röster per aktie och 4 394 B-aktier representerade 1 röst per aktie.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Moderbolaget	
	2024	2023
	(kkkr)	(kkkr)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	-847	-824
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29	-
	<u>-897</u>	<u>-824</u>
Erhållna räntor	403	172
Erhållna utdelningar	1 260	372
Erlagda räntor och liknande	-	-8
Betald inkomstskatt	-1 185	-1 288
	<u>-419</u>	<u>-1 576</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 016	44 072
Ökning/minskning leverantörsskulder	142	34
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 031	-23 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-2 292</u>	<u>18 796</u>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning kortfristiga finansiella placeringar	673	464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>673</u>	<u>464</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långfristiga skulder till koncernbolag	24 020	-
Utbetald utdelning	-20 115	-10 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>3 905</u>	<u>-10 875</u>
Årets kassaflöde	2 286	8 385
Likvida medel vid årets början	8 554	169
Likvida medel vid årets slut	<u>10 840</u>	<u>8 554</u>

Bokslutskommentarer

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker

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. Därutöver ingår innehaven i det hälftenägda bolaget Aranäs AB, redovisat enligt klyvningsmetoden. Denna metod bedöms ge den mest rättvisande bilden av koncernens ställning och resultat, eftersom fastighetsinnehavet i Aranäs är av väsentlig omfattning i förhållande till koncernens övriga fastighetsinnehav.

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.

Klyvningsmetoden innebär att i koncernens balansräkning intas 50 % av Aranäs tillgångar, avsättningar och skulder. I koncernresultaträkningen intas 50 % av Aranäs intäkter och kostnader. Principerna avseende förvärvsmetoden tillämpas i övrigt på analogt sätt.

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. Med undantag för Aranäs AB redovisas andelar i intresseföretag 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 hyrorerna 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.

Intäkter/pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m.

Resultatavräkning i byggnadsrörelsen redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Intäkter och kostnader redovisas i förhållande till entreprenadens upparbetsgrad.

Eventuella förlustrisker i pågående projekt belastar årets resultat det år förlustrisken identifieras.

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 och finansiella risker, fortsNedskrivningar av tillgångar

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

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 redovisas som bokslutsdispositioner.

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 skäligen 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	20-50 år
Lägenhetsreovering	50 år
Lokalreovering	50 år
Övrigt	15-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	10-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier	5-10 år

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker, fortsFinansiella 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.

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.

Koncernens upplåning innefattar även derivatinstrument som koncernen 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 samt kortfristiga finansiella placeringar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och bonus. 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.

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 månadersperiod och maximalt 50 % av låneförfallen, kapitalbindningen, bör ske inom en 12 månadersperiod. 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 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker, fortsLikviditetsrisker

Hanteringen 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 2 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.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2024-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,15 % - 7,08 %).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende pågående arbeten per 2024-12-31.

Not 3 Nettoomsättning fördelning

	Koncernen	
	2024	2023
	(kkkr)	(kkkr)
<u>Hyresintäkter Fastighetsförvaltning</u>		
Bostäder	280 032	254 650
Kommersiella lokaler	129 869	119 065
Garage och p-platser	17 120	15 989
Summa fastighetsförvaltning	<u>427 021</u>	<u>389 704</u>
<u>Byggverksamheten</u>		
Nettoomsättning	-	37
	<u>427 021</u>	<u>389 741</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
	(kkkr)	(kkkr)
Driftskostnader	113 865	97 246
Underhåll, reparationer och hyresgäst- anpassning	39 300	47 617
Fastighetsskatt	11 210	11 050
	<u>164 375</u>	<u>155 913</u>

Not 5	Resultat från andelar i intressebolag	Koncernen	
	Avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag	2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)
	Klosterparken Ringsted I/S	-9	-9
		<u>-9</u>	<u>-9</u>

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader består dels av externa administrations- och förvaltningsuppdrag samt dels av Kungsmässans marknadsföringsbidrag, realisationsvinster och övriga engångsersättningar.

Not 7	Fördelning av bruttoreultat	Koncernen	
		2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)
	Fastighetsförvaltning	160 563	147 830
	Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto	15 454	7 069
	Byggverksamhet	-156	-322
	Resultat från intressebolag	-9	-9
		<u>175 852</u>	<u>154 568</u>

Resultatet i byggverksamheten för vår del i Aranäs AB uppgår under 2024 till -301 kkr.

Not 8	Administrationskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	Arvoden och andra ersättningar till revisorer	2024	2023	2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:				
	Revisionsuppdraget	1 367	1326	-	-
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
	Skatterådgivning	497	349	-	-
	Andra ersättningar	115	125	-	-
	Deloitte:				
	Revisionsuppdraget	104	74	-	-
	Skatterådgivning	-	-	-	-
		<u>2 083</u>	<u>1 874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9	Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	Koncernen		Moderbolag	
		2024	2023	2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Avskrivning av byggnader	93 689	85 595	-	-
	Avskrivning av inventarier	2 189	2 490	-	-
	Utrangering	7 915	-	-	-
	Återföring av nedskrivningar	-	-7 726	-	-
		<u>103 793</u>	<u>80 359</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kostnader avseende avskrivning av inventarier redovisas i administrationskostnader och i fastighetskostnader.

Not 10 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 indexuppräknings enligt KPI. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	199 355	201 971	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	273 251	263 858	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	87 443	81 858	-	-
	560 049	547 687	-	-

I redovisning utgörs operationella leasingavtal av tomträtt och hyra av lokaler, bolaget är därmed lease-tagare. Tomträttsavtalet är på 60 år med en avgäldsperiod på 10 år fr o m 2021-05-01.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	221	221	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	800	800	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	8 267	8 467	-	-
	9 288	9 488	-	-

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

	447	444	-	-
--	-----	-----	---	---

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Utdelningar från koncernbolag	-	-	19 055	15 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-11 096	-
	0	0	7 959	15 000

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Ränteintäkter, övriga	3 531	4 408	353	172
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	1 999	2 004
Realisationsvinst vid försäljningar av börsnoterade aktier	50	-	50	-
Utdelningar på aktier	1 260	1 140	1 260	372
	4 841	5 548	3 662	2 548

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Räntekostnader, övriga	90 042	79 964	3 030	3 385
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	7 359	7 390
Förlust vid försäljning av aktier	-	138	-	133
Övriga finansiella kostnader	760	116	-	2
	90 802	80 218	10 389	10 910

Marknadsmässiga räntor utgår på interna mellanhanden.

Not 14 Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-	-	40 220	18 688
	-	-	40 220	18 688

Not 15 Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Aktuell skatt	-5 897	-2 567	-5 897	-2 576
Uppskjuten skatt	-8 066	-11 775	-	-
	-13 963	-14 342	-5 897	-2 576
Redovisat resultat före skatt	40 871	24 470	40 605	24 502
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-8 419	-5 041	-8 365	-5 047
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-604	-9 664	-2 302	-655
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	317	327	3 925	3 090
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-3 065	-	872	-
Skatteeffekt hänförlig till justering i temporära skillnader	-11 181	-	-	-
Skatteeffekt av årets underskottsavdrag	8 926	-	-	-
Skatteeffekt av ej tidigare bokfört underskottsavdrag	90	-	-	-
Skatteeffekt tidigare års resultat	-27	36	-27	36
Redovisad skattekostnad	-13 963	-14 342	-5 897	-2 576

Not 16 Löner, andra ersättningar och antal anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2024		2023	
	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)
Moderbolaget				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	640	137 (-)	683	138 (-)
Totalt Moderbolaget	640	137 (-)	683	138 (-)
Dotterbolag				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	2 331	733 (533)	1 983	623 (478)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	12 516	7 203 (2 100)	13 188	7 670 (2 316)
Totalt Dotterbolag (varav pensionskostnader)	14 847	7 936 (2 633)	15 171	8 293 (2 794)
Intresseföretag, Aranäs vår andel				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	1 739	925 (304)	1 340	763 (260)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	17 543	7 290 (2 221)	19 992	9 170 (2 338)
Totalt Intresseföretag, Aranäs vår andel (varav pensionskostnader)	19 282	8 215 (2 525)	21 331	9 933 (2 598)
Totalt Koncernen (varav pensionskostnader)	34 769	16 288 (5 158)	37 185	18 364 (5 392)

Not 16 Löner, andra ersättningar och antal anställda, forts

Medelantalet anställda	2024		2023	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	-	-	-	-
Dotterföretag	22	59%	23	56%
Intresseföretag, Aranäs vår andel	32	49%	34	48%
Koncernen totalt	54	53%	57	51%
Varav styrelse och ledning				
Moderbolaget				
Antal styrelsemedlemmar	5	60%	4	50%
VD och andra ledande befattningshavare	1	0%	1	0%
Dotterföretag				
Antal styrelsemedlemmar	4	75%	4	80%
VD och andra ledande befattningshavare	3	33%	6	67%
Intresseföretag, Aranäs vår andel				
Antal styrelsemedlemmar	3	80%	3	80%
VD och andra ledande befattningshavare	4	62%	4	50%

Not 17 Materiella anläggningstillgångar förvaltningsfastigheter

	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	4 290 144	4 075 420
Årets investeringar	47 597	44 186
Försäljningar och utrangeringar	-8 277	-1 000
Under året genomförda omfördelningar	237 085	171 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 566 549	4 290 144
Ingående avskrivningar	-894 694	-810 242
Årets avskrivningar enligt plan	-93 689	-85 594
Under året genomförda omföringar	17 244	-
Försäljningar och utrangeringar	230	1 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-970 909	-894 694
Ingående nedskrivningar	0	-7 726
Årets nedskrivningar	-	7 726
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	3 595 640	3 395 450
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	5 077 995	4 809 913
Varav mark	1 990 151	1 671 146
Pågående ny-, till- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärden	350 965	256 040
Under året nedlagda kostnader	133 235	266 146
Omfördelat till förvaltningsfastigheter	-256 130	-171 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 070	350 965
Verkligt värde	8 043 682	7 684 180

Not 17 Materiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	28 687	27 788
Årets inköp	546	3 335
Omklassificeringar	1 273	-
Erhållet offentligt bidrag	-282	-
Försäljningar och utrangeringar	-929	-2 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 295	28 687
Ingående avskrivningar	-19 844	-19 407
Omklassificeringar	-37	-
Försäljningar och utrangeringar	930	2 053
Årets avskrivningar	-2 573	-2 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 524	-19 844
Utgående planenligt restvärde	7 772	8 843

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod där direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger i intervallet 2,15 % - 7,08 %. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans. Bokfört värde byggnader och mark, förvaltningsfastigheter, enligt ovan.

För att kvalitetssäkra och verifiera värderingen utför vi löpande externa värderingar av utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen. Per 2024-12-31 har Ivar Kjellberg Fastighets AB koncernen internvärderat hela beståndet. Aranäs AB koncernen har per 2024-12-31 låtit extern aktör värdera utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen, vilket motsvarar 92 % av de totala fastigheterna. För ytterligare information avseende fastighetsvärdering i Aranäskoncernen, se Aranäs AB:s årsredovisning.

Not 18 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkkr
Hyresfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag					
Kommendantsängen 5:3 Kastellgatan 11	1914 /1986	2 310	189	2 499	83 566
Vasastaden 15:16 Karl Gustavsgatan 21-23	1929 /1994	3 687	-	3 687	139 000
Jakobsdal, Göteborg					
Bö 33:12 Påskbergsgatan 8	1934 /1993	1 784	-	1 784	52 000
Bö 34:4 Jakobsdalsgatan 15	1932 /1992	1 342	-	1 342	43 000
Vegastaden, Göteborg					
Olivedal 5:20 Nordostpassagen 2-6	1969/ 2019	4 967	698	5 665	174 692

Not 18 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkkr
Olivedal 23:24 Jungmansgatan 15-25	1973 /2017 /2018	7 725	890	8 615	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	80	1 581	45 344
Bö 98:2 Bögatan 35	1946 /1990	1 113	37	1 150	33 304
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	390	1 314	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
<u>Kvillestaden, Göteborg</u>					
Brämaregården 34:12 Kvilletorget 4-14	1976	5 848	3 071	8 919	145 088
Brämaregården 77:1 Kvilletorget 16-20	1977	2 502	1 842	4 344	64 429
Brämaregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämaregatan 3-5	1978 /2013	3 499	566	4 065	93 488

2025041713987

Not 18 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Brämaregården 15:22 Brämaregatan 2-10	1980	5 128	617	5 745	112 662
Brämaregården 15:19 Tunnbindaregatan 21	1930 /1976 /2022	1 351	355	1 706	50 586
Brämaregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17	1929 /1975 /2022	815	201	1 016	30 727
Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19	1929 /1975 /2022	1 423	123	1 546	51 960
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	7 570
Summa fastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag		70 431	11 494	81 925	2 159 155
Ivar Kjellberg Fastighets AB					
Gårda 62:1 Redbergsvägen 7	1936 /1996	2 600	336	2 936	85 458
Ivar Kjellberg Lokaler AB					
Askim 100:3 Askims Kyrkväg 46	1987	-	2 348	2 348	18 440

2025041713988

Not 18 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkkr
Gbg Vasastaden 17-16 AB Vasastaden 17:16 Vasagatan 21/ Erik Dahlbergsgatan 16-18	1887 /2003	1 651	2 089	3 740	49 570
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB Lunden 35:5 Danska vägen 63 A-B	2013	1 814	-	1 814	74 000
Sandhem Hus 2 AB Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tuvevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13	2013	5 537	126	5 663	200 256
Sandhem Hus 3 AB Kvillebäcken 77:1 Långängen 3/ Gamla Tuvevägen 7-9/ Solventilsgatan 6	2016	4 664	771	5 435	189 095
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB Kålltorp 44:40 Övre Sanatoriegatan 3		672	-	672	32 200
Kålltorp 44:45 Övre Sanatoriegatan 30-36	2023 /2024	5 746	26	5 772	148 400
Aranäs, vår andel*		81 651	47 220	128 871	2 121 421
Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda		174 766	64 410	239 176	5 077 995
Övriga förvaltningsfastigheter i extern förvaltningen					
Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8	1955 /2015	1 838	-	1 838	44 633
Summa förvaltning totalt		176 604	64 410	241 014	5 122 628

*För vidare information avseende fastigheter ingående i Aranäskoncernen, se Aranäs AB:s årsredovisning.

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Andelar i koncernföretag		
Ingående bokfört värde	352 014	352 014
Nedskrivning	-11 096	-
Utgående bokfört värde	340 918	352 014

Not 19 Finansiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	-	-
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	11	11	-	-

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Antal andelar	Moderbolaget	
			2024-12-31	2023-12-31
			(kkkr)	(kkkr)
Ivar Kjellberg Kungsbacka AB	556997-1202	100 000	100	100
Ivar Kjellberg Byggnads AB	556535-9907	1 000	12 718	23 814
Ivar Kjellberg Projekt AB	556752-4870	1 000	100	100
Ivar Kjellberg Fastighets AB	556101-2419	9 000	328 000	328 000
KB Byggsam 1	916561-3317			
KB Påskbergsgatan 8	916558-3395			
KB Jakobsdal	916556-5897			
KB Granen 2	916834-8051			
KB Vegabyggen 11, Kjellberg & Co	957201-4828			
KB Vegabyggen 17, Kjellberg & Co	916443-4699			
KB Böstaden	916558-1571			
KB Tunnan, Kjellberg & Co	957201-4109			
KB Tunnan 1, Kjellberg & Co	957201-4356			
KB Tunnan 2, Kjellberg & Co	957201-5627			
KB Tunnan 3, Kjellberg & Co	957201-3846			
KB Tunnan 4, Kjellberg & Co	916557-8593			
KB Väderkvarnsgatan 17	957202-9818			
KB Väderkvarnsgatan 19	957202-9826			
KB Herkulesgatan 7	916561-3325			
KB Tunnan 5, Kjellberg & Co	916557-8585			
KB Tunnan 7, Kjellberg & Co	916443-4921			
KB Tunnan 8, Kjellberg & Co	916442-1423			
KB Tunnan 9, Kjellberg & Co	916443-4939			
KB Bostaden 1	916561-3358			
MerVärden Hus 1 AB	556752-5067			
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB	556709-8354			
Sandhem Hus 2 AB	556753-3210			
Sandhem Hus 3 AB	556753-3251			
Ivar Kjellberg Lokaler AB	556753-3244			
KB Båtsmanstorpet	916561-8910			
Gbg Vasastaden 17-16 AB	556723-6152			
Kv Linden Samfällighetsförening	717905-8750			
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB	559287-2575			
MerVärden Hus 2 AB	559396-0213			
			340 918	352 014

Samtliga andelsinnehav i kommanditbolag är komplementärandelar och samtliga koncernföretag ägs direkt eller indirekt till 100 % och har sitt säte i Göteborg.

Kommanditdelägare i Kommanditbolagen är andra bolag inom koncernen och/eller Hans Kjellberg.

Kommanditdelägarna har generellt en insats av 100 kr.

Not 21 Andelar i intresseföretag

Kapitalandel/
Rösträttsandel

Aranäs AB 50%

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB och Ernst Rosén Fastighets AB äger 50 % vardera i Aranäs AB. Innehavet i Aranäs AB redovisas enligt klyvningsmetoden. Aranäs AB bidrar med ett eget kapital om 366 294 kkr i koncernen.

Uppgift om intresseföretagens organisationsnummer och säte

	Org.nr	Säte
Aranäs AB	559001-9609	Kungsbacka

Not 22 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Noterade aktier				
Ingående bokfört värde	25 258	24 404	25 258	-
Årets inköp	-	1 451	-	25 855
Årets försäljning	-623	-597	-623	-597
Utgående bokfört värde	<u>24 635</u>	<u>25 258</u>	<u>24 635</u>	<u>25 258</u>
Börsvärde	47 239	46 657	47 239	46 657
Summa kortfristiga placeringar	24 635	25 258	24 635	25 258

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Upplupna intäkter	19 449	10 214	-	-
Förutbetalda kostnader	5 811	5 055	4	-
Summa	<u>25 260</u>	<u>15 269</u>	4	-

Not 24 Avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Avsättningar för garantiåtaganden	100	100
Avsättningar pensionsåtagande	-	627
Övriga avsättningar	345	-
Uppskjuten skatteskuld	194,258	186 129
	<u>194 703</u>	<u>186 856</u>

Avsättningen avseende uppskjuten skatteskuld avser skatteeffekten av de temporära skillnaderna mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för fastigheter.

Not 25 Skulder till finansinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen	942 489	843 750	-	-
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen	2 081 584	2 120 598	-	-
Summa räntebärande skulder	3 024 073	2 964 348	-	-

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 942,5 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,6 år (1,7).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,4 år (3,4).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,95 % (3,14 %). Koncernens snittränta under 2024 uppgår till 2,85 % (3,01 %).

Beviljat belopp för checkräkningskredit uppgår i koncernen till 17,5 mkr (0 mkr).

Not 26 Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 081 584	2 120 598	-	-
Pensionsåtagande	0	720	-	-
Skulder till koncernbolag	-	-	265 029	254 317
Övriga långfristiga skulder	1 238	1 017	-	-
	2 082 822	2 122 335	265 029	254 317

Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 2 028 Mkr (1 964 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 55 Mkr (+ 63 Mkr) för koncernen.

Över-/undervärden redovisas inte i bokföringen utan löpande i takt med förfall.

Bolaget använder räntederivat för att minska risken 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 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Upplupna räntekostnader	6 232	9 528	-	-
Upplupen fastighetsskatt	541	1 930	-	-
Förutbetalda hyror	51 870	48 189	-	-
Upplupna driftskostnader	7 539	6 645	-	-
Personalrelaterade kostnader	9 807	11 198	-	44
Upplupen exploateringskostnad	3 778	1 898	-	-
Övriga poster	1 745	2 812	118	60
	81 512	82 200	118	104

Not 29 Ej likviditetspåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Avskrivningar	103 793	80 359	-	-
Realisationsresultat	837	-1 443	-50	-
Avsättning till pensioner	-720	-481	-	-
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	0	-	-	-
Pensionsåtagande	-	115	-	-
	103 910	78 550	-50	-

Not 30 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Avseende skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	3 124 105	3 030 650	-	-
För pensionsåtagande	0	102	-	-
	3 124 105	3 030 752	-	-

Not 31 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Borgensförpliktelser	314	249	-	-

Not 32 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Moderbolaget	
	2024	2023
	(kkkr)	(kkkr)
Försäljning	615	840

Ovan redovisad försäljning avser administration utförd till dotterbolag.

Not 33 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2024
	(kk)
Balanserade vinstmedel	107 059
Årets vinst	34 708
	<u>141 767</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	10 000
i ny räkning balanseras	131 767
	<u>141 767</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Håkan Jarkvist
Ordförande

Angelica Kjellberg
Verkställande direktör

Hans Kjellberg

Jessica Frohagen

Victor Devér
Vice verkställande direktör

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

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning IK 2024 - elektronisk signering

Antal sidor: 33
Verifikationsdatum: Apr 03 2025 01:47PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10TTTOPWUMFPO1VQ1JV7XMBOEDXM
APR 03 2025 01:47PM

2025041713995

Deltagare

Annika Pålsson (Skapare)

Ivar Kjellberg Fastighets AB
annika.palsson@kjellberg.se
Skickades: Apr 03 2025 11:00AM

Jessica Frohagen (Esignatur)

197009114666
jessica.frohagen@kjellberg.se
+46705108269
Signerad: Apr 03 2025 11:07AM

Angelica Kjellberg (Esignatur)

196511265107
angelica.kjellberg@kjellberg.se
+46705108260
Signerad: Apr 03 2025 11:10AM

Håkan Jarkvist (Esignatur)

195212065030
hjarkvist@gmail.com
Signerad: Apr 03 2025 11:13AM

Victor.Dever@Kjellberg.Se (Esignatur)

199103081916
victor.dever@kjellberg.se
Signerad: Apr 03 2025 11:20AM

Hans Kjellberg (Esignatur)

194401115433
hans.kjellberg@kjellberg.se
Signerad: Apr 03 2025 11:22AM

Gunilla Lönnbratt (Esignatur)


196608205560
gunilla.loennbratt@pwc.com
Signerad: Apr 03 2025 01:29PM

Bengt Kron (Esignatur)

196509094873
bengt.kron@pwc.com
Signerad: Apr 03 2025 01:47PM

Registrerade händelser

2025041713996

Apr 03 2025 11:00AM	Annika Pålsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 92.32.64.118
Apr 03 2025 11:01AM	Jessica Frohagen granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857106/2y10k3GwT5L9TcPwSyubBomcaeADyU	IP ADDRESS 52.166.160.130
Apr 03 2025 11:07AM	 Britt Jessica Frohagen signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (0195fae7-f04e-75ef-83d5-d5436d858887)</i>	IP-ADRESS 83.187.164.162
Apr 03 2025 11:01AM	Angelica Kjellberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857099/2y10kooJTiH7dYtgKxXfLyVKauX0sE	IP ADDRESS 52.174.244.126
Apr 03 2025 11:10AM	 Ulla Angelica Kjellberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (0195faea-6bb5-7bee-ab28-0b664da48a94)</i>	IP-ADRESS 92.32.64.118
Apr 03 2025 11:12AM	Håkan Jarkvist granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857098/2y104Ul2cEgmq8Kx4ZdZfz9Ez6p4Dy	IP ADDRESS 95.193.106.129
Apr 03 2025 11:13AM	 HÅKAN JARKVIST signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (0195faed-1371-7008-a3ba-6649a60f826d)</i>	IP-ADRESS 95.193.106.129
Apr 03 2025 11:01AM	victor.dever@kjellberg.se granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857107/2y105FhXSnbe5S7Rx1oUVMGQaucPN7	IP ADDRESS 104.45.8.54
Apr 03 2025 11:20AM	 Victor Thomas Devér signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 63.8247 Long 20.2559</i> <i>Signerad med: BankID (0195faf3-7b06-756b-aa64-bf48cd249579)</i>	IP-ADRESS 87.96.213.59
Apr 03 2025 11:01AM	Hans Kjellberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857102/2y10EtRKlyga2NqKoQeh6MXVuSjhjx	IP ADDRESS 72.145.76.60
Apr 03 2025 11:22AM	 Hans Lennart Kjellberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (0195faf5-1219-78eb-a28e-9dae6cb93a4a)</i>	IP-ADRESS 92.32.64.118
Apr 03 2025 11:22AM	Gunilla Lönnbratt granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857109/2y10Zih1xEgBewm3ScYMAE0uOUGPZA	IP ADDRESS 20.7.183.169
Apr 03 2025 01:29PM	 Gunilla Fredrika Lönnbratt signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (0195fb69-8502-7276-b124-65c1dbabce90)</i>	IP-ADRESS 34.99.63.250
Apr 03 2025 11:22AM	Bengt Kron granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2857108/2y104ul7zIGjgOQU9SlPms06o8YgZK	IP ADDRESS 135.232.20.8
Apr 03 2025 01:47PM	 BENGT KRON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3689 Long 18.0084</i> <i>Signerad med: BankID (0195fb7a-50c7-70e7-a4ed-e1b3d83f62f0)</i>	IP-ADRESS 94.234.79.165
Apr 03 2025 01:47PM	Dokumentet har signerats	

Fastställelseintyg

Räkenskapsåret 2024

Undertecknad styrelseledamot i Ivar Kjellberg AB, 556309-6170, 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 4 april 2025. Bolagsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2025-04-11



Angelica Kjellberg
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivar Kjellberg AB, org.nr 556309-6170

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ivar Kjellberg AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivar Kjellberg AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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, eller
- 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

2025041714000

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 11:46:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 11:24:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post