

# ÅRSREDOVISNING 2023

## IVAR KJELLBERG AB

Org.nr 556309-6170

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ivar Kjellberg AB får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2023, bolagets trettiosjunde 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 Göteborgsregionen 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 - Affärsmäsighet.

#### 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

## Fastställelseintyg

### Räkenskapsåret 2023

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 18 april 2024. Bolagsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2024-05-14



Angelica Kjellberg  
Styrelseledamot

## Företagsstruktur

Ivar Kjellberg AB är moderbolag och "holdingbolag" och har under året bedrivit fastighetsförvaltning och byggnadsrörelse genom de helägda dotterbolagen Ivar Kjellberg Fastighets AB med dotterbolag och Ivar Kjellberg Byggnads AB. Därutöver är Ivar Kjellberg AB moderbolag för Ivar Kjellberg Projekt 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 390 Mkr (365) varav totala hyror uppgick till 390 Mkr (360). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 395 Mkr (428).

Balansomslutningen var 3 976 Mkr. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 234 000 kvm (234 000) och antalet bostadslägenheter uppgår till 2 586 st (2 511).

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 2023 samt till [www.aranas.se](http://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 106 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 89 000 kvm (1 409 bostadslägenheter), ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 750 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick under år 2022 till ca 176,3 Mkr (166,6).

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 nyproduktion i Östra Kålltorp kommer att tillföra 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.

### 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 257 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 163 000 kvm (2 287 bostadslägenheter) och ca 94 000 kvm avser kommersiella lokaler. Markinnehavet i Aranäs AB omfattar ca 800 000 kvm råmark. Totala hyresintäkter exklusive extern förvaltning uppgår till 426,7 Mkr (388,9) varav vår andel uppgår till 213,4 Mkr (194,4). Resultat efter finansiella poster uppgår till 5,8 Mkr (14,7) varav vår andel uppgår till 2,9 Mkr (7,4).

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 gautplan 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 påverkas så snart de ekonomiska förutsättningarna tillåter.

Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter där vi 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 i slutet av 2023 medan etapp två påbörjades och beräknas vara slutförd vid årsskiftet 2024/2025.

#### 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 5,5 Mkr (67,8). Resultat efter finansiella poster uppgår till 0,7 Mkr (1,0). 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 i stort sett upphört under senare delen av 2023, för att därefter vara ett vilande bolag.

#### 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 100 % i Göteborg.

Aranäs kommersiella lokaler är välbelägna i Kungälv. Den fortsatt kraftiga befolkningstillväxten i Kungälv kommun skapar behov av kommersiella lokaler. Efterfrågan på butikslokaler i Kungälv Köpcentrum är likt tidigare år, där osäkerhet kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser.

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 92 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, 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 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 389,7 Mkr (365,1). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 395,2 Mkr (428,3). Driftsnettot för koncernens fastigheter uppgick till 233,8 Mkr (213,6) och byggverksamhetens resultat uppgick till -0,3 Mkr (-0,3). Koncernens rörelseresultat uppgick till 99,1 Mkr (90,5) och finansiella kostnader till 80,2 Mkr (52,6).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om 24,5 Mkr (41,5).

**Femårsöversikt, koncernen**

Mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning total, inkl intern omsättning av byggtjänster	395,2	428,3	406,8	423,2	455,6
Hysesintäkter	389,7	360,5	341,2	329,0	327,1
Fakturering byggverksamheten	0,0	4,6	15,9	31,6	54,3
Nettoomsättning total	389,7	365,1	357,1	360,6	381,5
Rörelseresultat	99,1	90,5	111,4	112,5	128,0
Resultat efter finansiella poster	24,5	41,5	81,7	71,3	93,2
Balansomslutning	3 976,4	3 801,4	3 573,0	3 326,2	3 148,8
Marknadsvärde, fastigheter	7 684,2	7 937,4	8 131,5	7 674,5	7 338,5
Justerad soliditet	48,4%	50,8%	54,0%	53,9%	55,5%
Justerad belåningsgrad	38,6%	35,4%	32,4%	32,1%	31,1%

Nyckeltalseffinitioner 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 311,8 Mkr (345,7), varav vår andel i Aranäs uppgår till 132,6 Mkr (134,2).

Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 1,9 Mkr (3,3).

**Likviditet och finansiering**

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 156,6 Mkr (196,6). Kortfristiga placeringar uppgick på bokslutsdagen till 25,2 Mkr (24,4). Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital uppgick under året till 101,7 Mkr (121,8).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 2 964 Mkr (2 811). Länestrukturen framgår av not 24 och 25. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 1 och not 27.

Likviditeten är god och pågående verksamhet finansieras normalt.

**Finansiell ställning**

Koncernens synliga soliditet uppgår till 14,9 % och belåningsgraden till 87,2 % 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 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 7 684 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 48,4 % och justerad belåningsgrad till 38,6 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

År 2023 har inneburit sämre villkor för koncernen genom högre förvaltnings- och räntekostnader, vilket i viss utsträckning har kompenseras genom högre hyror. Negativ värdeutveckling på fastighetsinnehaven genom framförallt stigande avkastningskrav har också varit ett väsentligt inslag under året.

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 65 % 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**

I april 2024 har ny VD, Angelica Kjellberg, tillträtt i Ivar Kjellberg Fastighets AB - koncernen.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel vid årets ingång	99 133 143
Årets resultat	21 926 330
	<hr/>
	121 059 473 kr

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

Till aktieägarna utdelas	14 000 000
I ny räkning föres	107 059 473
	<hr/>
	121 059 473 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 2023-12-31, hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

## Koncernresultaträkning

	Not	Koncernen	
		2023	2022
		(kkkr)	(kkkr)
Hysesintäkter	3,10	389 704	360 493
Fastighetskostnader	4	-155 913	-146 912
Avskrivningar och nedskrivningar av byggnader och mark	9	-85 961	-78 314
Resultat från andelar i intressebolag	5	-9	-13
Övriga intäkter	6	7 584	3 474
Övriga kostnader	6	-515	-277
<b>Bruttoresultat</b>	7	<b>154 890</b>	<b>138 451</b>
<b>Byggverksamheten</b>			
Nettoomsättning	3	37	4 584
Produktionskostnader		-359	-4 923
<b>Resultat från byggverksamheten</b>		<b>-322</b>	<b>-339</b>
Administrationskostnader	8,9,14	-55 428	-47 571
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 140</b>	<b>90 541</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	11	5 548	3 477
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-80 218	-52 550
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 470</b>	<b>41 468</b>
Skatt på årets resultat	13	-14 342	-12 287
<b>Årets resultat</b>		<b>10 128</b>	<b>29 181</b>

## Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15,16	3 398 709	3 259 599
Pågående ny-, till- och ombyggnader	15	350 965	256 040
Inventarier	15	5 584	6 234
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 755 258</b>	<b>3 521 873</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	11	11
Andra långfristiga fordringar		947	894
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>958</b>	<b>905</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 756 216</b>	<b>3 522 778</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		428	2 665
Övriga fordringar		21 116	36 531
Skattefordran		1 577	8 534
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	-	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	15 269	9 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 390</b>	<b>57 548</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	20	<b>25 258</b>	<b>24 404</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>156 583</b>	<b>196 651</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>220 231</b>	<b>278 603</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 976 447</b>	<b>3 801 381</b>

## Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	Koncernen	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		100	100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		592 900	596 781
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>593 500</b>	<b>597 381</b>
<b>Avsättningar</b>	23	<b>186 856</b>	<b>176 750</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	24,25	<b>2 122 335</b>	<b>2 084 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	843 750	728 396
Leverantörsskulder		53 847	43 781
Skatteskulder		1 793	184
Övriga skulder		92 166	91 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	82 200	78 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 073 756</b>	<b>942 518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 976 447</b>	<b>3 801 381</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	500	100	596 781	597 381
Justering skatt obeskattade reserver			-9	-9
Utdelning			-14 000	-14 000
Årets resultat			10 128	10 128
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>592 900</b>	<b>593 500</b>

2024052303714

## Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	Koncernen	
		2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		99 140	90 541
Avskrivningar	28	80 359	80 332
Övriga ej likviditetspåverkande poster	28	-1 809	-319
		<u>177 690</u>	<u>170 554</u>
Erhållna räntor		4 408	2 442
Erhållna utdelningar		1 140	1 035
Ertagda räntor och liknande		-85 757	-45 480
Betald inkomstskatt		4 215	-6 796
		<u>101 696</u>	<u>121 755</u>
Ökning/minskning kundfordringar		2 237	560
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		9 963	-21 175
Ökning/minskning leverantörsskulder		10 066	-461
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-4 917	16 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>119 045</u>	<u>117 537</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-301 998	-349 068
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 367	1 413
Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar		-53	713
Försäljning av kortfristiga placeringar		459	846
Investering i kortfristiga placeringar		-1 451	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-301 676</u>	<u>-346 096</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		153 650	175 001
Förändring långsiktiga skulder		-212	48
Utbetald utdelning		-10 875	-5 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>142 563</u>	<u>169 969</u>
Årets kassaflöde		-40 069	-58 590
Likvida medel vid årets början		196 651	255 241
Likvida medel vid årets slut		<u>156 583</u>	<u>196 651</u>

## Moderbolagets resultaträkning

	<i>Not</i>	Moderbolaget	
		2023	2022
		(kkkr)	(kkkr)
Nettoomsättning	30	840	575
<b>Bruttoresultat</b>		<b>840</b>	<b>575</b>
Administrationskostnader	8,9,14	-1 664	-1 746
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-824</b>	<b>-1 171</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	15 000	50 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	11	2 548	1 505
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-10 910	-8 142
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 814</b>	<b>42 192</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		18 688	7 328
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 502</b>	<b>49 520</b>
Skatt på årets resultat	13	-2 576	-886
<b>Årets vinst</b>		<b>21 926</b>	<b>48 634</b>

## Moderbolagets balansräkning

	Not	Moderbolaget	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17,18	352 014	352 014
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 014</b>	<b>352 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 014</b>	<b>352 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		74 003	71 786
Övriga fordringar		15	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	-	2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 018</b>	<b>71 788</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	21	<b>25 258</b>	-
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 554</b>	<b>169</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 830</b>	<b>71 957</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>459 844</b>	<b>423 971</b>

## Moderbolagets balansräkning

	Not	Moderbolaget	
		2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		100	100
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
Balanserat resultat		99 133	64 499
Årets resultat		21 926	48 634
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>121 059</b>	<b>113 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 659</b>	<b>113 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25	<b>254 317</b>	<b>217 851</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34	-
Skulder hos koncernföretag		12 343	27 895
Skatteskulder		1 472	184
Övriga skulder		69 915	64 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	104	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 868</b>	<b>92 387</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>459 844</b>	<b>423 971</b>

**Förändringar i eget kapital, moderbolaget**

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	500	100	113 133	113 733
Utdelning			-14 000	-14 000
Årets resultat			21 926	21 926
Eget kapital 2023-12-31	500	100	121 059	121 659

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	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-824	-1 171
	<u>-824</u>	<u>-1 171</u>
Erhållna räntor	172	161
Erhållna utdelningar	372	-
Erlagda räntor och liknande	-8	-
Betald inkomstskatt	-1 288	-2 127
	<u>-1 576</u>	<u>-3 137</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	44 072	56 934
Ökning/minskning leverantörsskulder	34	-43
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-23 734	4 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 796</b>	<b>58 532</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning kortfristiga finansiella placeringar	464	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>464</b>	<b>-</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring långfristig skuld	-	-103 741
Utbetald utdelning	-10 875	-5 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 875</b>	<b>-108 821</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 385</b>	<b>-50 289</b>
Likvida medel vid årets början	169	50 458
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 554</b>	<b>169</b>

## 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 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.

#### 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 upparbetningsgrad.

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, forts**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 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 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	20-50 år
Lägenhetsrenovering	50 år
Lokalrenovering	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, forts**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.

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, forts**Likviditetsrisker

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 2023-12-31 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 % - 7,39 %).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende pågående arbeten per 2023-12-31.

**Not 3 Nettoomsättning fördelning**

	Koncernen	
	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)
<b><u>Hysesintäkter Fastighetsförvaltning</u></b>		
Bostäder	254 650	238 941
Kommersiella lokaler	119 065	105 978
Garage och p-platser	15 989	15 574
<b>Summa fastighetsförvaltning</b>	<b>389 704</b>	<b>360 493</b>
<b><u>Byggverksamheten</u></b>		
Nettoomsättning	37	4 584
	<b>389 741</b>	<b>365 077</b>

**Not 4 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2023	2022
	(kkkr)	(kkkr)
Driftskostnader	97 246	94 896
Underhåll, reparationer och hyresgäst- anpassning	47 617	41 323
Fastighetsskatt	11 050	10 693
	<b>155 913</b>	<b>146 912</b>

<b>Not 5</b>	<b>Resultat från andelar i intressebolag</b>	<b>Koncernen</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag	(kkkr)	(kkkr)
	Klosterparken Ringsted I/S	-9	-13
		<u>-9</u>	<u>-13</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 samt statliga stöd avseende el stöd.

<b>Not 7</b>	<b>Fördelning av bruttoresultat</b>	<b>Koncernen</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		(kkkr)	(kkkr)
	Fastighetsförvaltning	147 830	135 267
	Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto	7 069	3 197
	Byggverksamhet	-322	-339
	Resultat från intressebolag	-9	-13
		<u>154 568</u>	<u>138 112</u>

Resultatet i byggverksamheten för vår del i Aranäs AB uppgår under 2023 till -245 kkr.

<b>Not 8</b>	<b>Administrationskostnader</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Åryoden och andra ersättningar till revisorer	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:				
	Revisionsuppdraget	1 326	1234	-	-
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
	Skatterådgivning	349	305	-	-
	Andra ersättningar	125	83	-	-
	Deloitte:				
	Revisionsuppdraget	74	65	-	-
	Skatterådgivning	-	-	-	-
		<u>1 874</u>	<u>1 687</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

<b>Not 9</b>	<b>Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		(kkkr)	(kkkr)
	Avskrivning av byggnader	85 961	78 314
	Avskrivning av inventarier	2 124	2 018
	Återföring av nedskrivningar	-7 726	-
		<u>80 359</u>	<u>80 332</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 indexuppräknning enligt KPI. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	201 971	201 656	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	263 858	288 992	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	81 858	104 814	-	-
	<b>547 687</b>	<b>595 462</b>	-	-

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	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	221	219	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	800	800	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	8 467	8 667	-	-
	<b>9 488</b>	<b>9 686</b>	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	444	440	-	-

## Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Ränteintäkter, övriga	4 408	1 793	172	161
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	2 004	1 344
Realisationsvinst vid försäljningar av börsnoterade aktier	-	649	-	-
Utdelningar på aktier	1 140	1 035	15 372	50 000
	<b>5 548</b>	<b>3 477</b>	<b>17 548</b>	<b>51 505</b>

## Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Räntekostnader, övriga	79 964	52 437	3 385	2 368
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	7 390	5 774
Förlust vid försäljning av aktier	138	-	133	-
Övriga finansiella kostnader	116	113	2	-
	<b>80 218</b>	<b>52 550</b>	<b>10 910</b>	<b>8 142</b>

Marknadsmässiga räntor utgår på interna mellanhavanden.

## Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Aktuell skatt	-2 567	-1 138	-2 576	-886
Uppskjuten skatt	-11 775	-11 149	-	-
	<b>-14 342</b>	<b>-12 287</b>	<b>-2 576</b>	<b>-886</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>24 470</b>	<b>41 468</b>	<b>24 502</b>	<b>49 520</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-5 041	-8 542	-5 047	-10 201
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 664	-4 082	-655	-988
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	327	334	3 090	10 300
Skatteeffekt tidigare års resultat	36	3	36	3
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-14 342</b>	<b>-12 287</b>	<b>-2 576</b>	<b>-886</b>

## Not 14 Löner, andra ersättningar och antal anställda

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023		2022	
	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	683	138 (-)	941	209 (-)
<b>Totalt Moderbolaget</b>	<b>683</b>	<b>138 (-)</b>	<b>941</b>	<b>209 (-)</b>
<b>Dotterbolag</b>				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	1 983	623 (478)	1 651	1 051 (533)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	13 188	7 670 (2 316)	16 032	8 441 (2 551)
<b>Totalt Dotterbolag</b> (varav pensionskostnader)	<b>15 171</b>	<b>8 293 (2 794)</b>	<b>17 683</b>	<b>9 492 (3 084)</b>
<b>Intresseföretag, Aranäs vår andel</b>				
Styrelse och VD (varav pensionskostnader)	1 340	763 (260)	1 078	588 (273)
Övriga anställda (varav pensionskostnader)	19 992	9 170 (2 338)	16 291	7 992 (2 081)
<b>Totalt Intresseföretag, Aranäs vår andel</b> (varav pensionskostnader)	<b>21 331</b>	<b>9 933 (2 598)</b>	<b>17 369</b>	<b>8 580 (2 354)</b>
<b>Totalt Koncernen</b> (varav pensionskostnader)	<b>37 185</b>	<b>18 364 (5 392)</b>	<b>35 993</b>	<b>18 281 (5 438)</b>

## Not 14 Löner, andra ersättningar och antal anställda, forts

Medelantalet anställda	2023		2022	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>	23	56%	26	62%
<b>Intresseföretag, Aranäs vår andel</b>	34	48%	29	57%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>57</b>	<b>51%</b>	<b>55</b>	<b>57%</b>
<b>Varav styrelse och ledning</b>				
<b>Moderbolaget</b>				
Antal styrelsemedlemmar	4	50%	5	60%
VD och andra ledande befattningshavare	1	0%	3	67%
<b>Dotterföretag</b>				
Antal styrelsemedlemmar	4	80%	4	0%
VD och andra ledande befattningshavare	6	67%	7	71%
<b>Intresseföretag, Aranäs vår andel</b>				
Antal styrelsemedlemmar	3	80%	3	80%
VD och andra ledande befattningshavare	4	50%	4	50%

Not 15 Materiella anläggningstillgångar  
förvaltningsfastigheter

	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	4 083 597	3 580 471
Årets investeringar	45 664	44 185
Försäljningar och utrangeringar	-1 000	-
Under året genomförda omfördelningar	171 538	459 550
Erhållna offentliga bidrag	-	-609
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 299 799</b>	<b>4 083 597</b>
Ingående avskrivningar	-816 272	-737 963
Årets avskrivningar enligt plan	-85 960	-78 314
Försäljningar och utrangeringar	1 142	5
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-901 090</b>	<b>-816 272</b>
Ingående nedskrivningar	-7 726	-7 726
Årets nedskrivningar	7 726	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-7 726</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 398 709</b>	<b>3 259 599</b>
<b>Taxeringsvärden fastigheter i Sverige</b>	<b>4 809 913</b>	<b>4 737 204</b>
Varav mark	1 671 146	1 657 458
<b>Pågående ny-, till- och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	256 040	414 042
Under året nedlagda kostnader	266 146	301 548
Omfördelat till förvaltningsfastigheter	-171 221	-459 550
Omfördelat till byggnadsrörelsen	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 965</b>	<b>256 040</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>7 684 180</b>	<b>7 937 400</b>

## Not 15 Materiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	19 611	19 185
Årets inköp	1 857	3 335
Omrubriceringar		
Försäljningar och utrangeringar	-2 436	-2 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 032</b>	<b>19 611</b>
Ingående avskrivningar	-13 377	-14 085
Omrubriceringar		
Försäljningar och utrangeringar	2 053	2 725
Årets avskrivningar	-2 124	-2 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 448</b>	<b>-13 377</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 584</b>	<b>6 234</b>

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 av bostadsfastigheter ligger inom intervallet 2,15 - 5,50 procent och för kommersiella fastigheter 5,50 - 7,39 procent. 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 2023-12-31 har Ivar Kjellberg Fastighets AB koncernen internvärderat hela beståndet. Aranäs AB koncernen har per 2023-12-31 låtit extern aktör värdera 21 fastigheter av det totala fastighetsbeståndet, vilket motsvarar ca. 54 % av Aranäs totala marknadsvärde. För ytterligare information avseende fastighetsvärdering i Aranäskoncernen, se Aranäs AB:s årsredovisning.

## Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkkr
<b>Hysesfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag</b>					
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
<b>Jakobsdal, Göteborg</b>					
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
<b>Vegastaden, Göteborg</b>					
Olivedal 5:20 Nordostpassagen 2-6	1969/ 2019	4 967	698	5 665	174 692

## Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
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	1 843	4 345	64 429
Brämaregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämaregatan 3-5	1978 /2013	3 499	566	4 065	93 488

## Not 16. 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	937	6 065	112 662
Brämaregården 15:19 Tunnbindaregatan 21	1930 /1976 /2022	1 351	344	1 695	48 804
Brämaregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17	1929 /1975 /2022	815	201	1 016	30 727
Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19	1929 /1975 /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>70 429</b>	<b>11 803</b>	<b>82 232</b>	<b>2 127 850</b>
<b>Ivar Kjellberg Fastighets AB</b>					
Gårda 62:1 Redbergsvägen 7	1936 /1996	2 600	336	2 936	85 458
<b>Ivar Kjellberg Lokaler AB</b>					
Askim 100:3 Askims Kyrkväg 46	1987	-	2 348	2 348	18 440

## Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
<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
<b>Sandhem Hus 2 AB</b> Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tuvevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13	2013	5 537	126	5 663	200 256
<b>Sandhem Hus 3 AB</b> Kvillebäcken 77:1 Långängen 3/ Gamla Tuvevägen 7-9/ Solventilsgatan 6	2016	4 664	771	5 435	189 095
<b>Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB</b> Kålltorp 44:40 Övre Sanatoriegatan 3		672	-	672	10 288
<b>Aranäs, vår andel*</b>		81 526	47 282	128 808	2 084 249
<b>Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda</b>		<b>168 893</b>	<b>64 755</b>	<b>233 648</b>	<b>4 839 206</b>
<b>Övriga förvaltningsfastigheter i förvaltningen</b>					
Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8	1955 /2015	1 838	-	1 838	44 633
<b>Summa förvaltning totalt</b>		<b>170 731</b>	<b>64 755</b>	<b>235 486</b>	<b>4 883 839</b>

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

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)
<b>Andelar i koncernföretag</b>		
Ingående bokfört värde	352 014	352 014
Förändring över året	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>352 014</b>	<b>352 014</b>

## Not 17 Finansiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)	(kkkr)
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående bokfört värde	11	11	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	11	11	-	-

## Not 18 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Antal andelar	Moderbolaget	
			2023-12-31	2022-12-31
			(kkkr)	(kkkr)
Ivar Kjellberg Kungsbacka AB	556997-1202	100 000	100	100
Ivar Kjellberg Byggnads AB	556535-9907	1 000	23 814	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			
			<b>352 014</b>	<b>352 014</b>

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 19 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 274 443 kkr i koncernen.

Uppgift om intresseföretagens organisationsnummer och säte

	Org.nr	Säte
Aranäs AB	559001-9609	Kungsbacka

## Not 20 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)
Noterade aktier				
Ingående bokfört värde	24 404	25 250	-	-
Årets inköp	1 451	-	25 855	-
Årets försäljning	-597	-846	-597	-
Utgående bokfört värde	<u>25 258</u>	<u>24 404</u>	<u>25 258</u>	<u>0</u>
Börsvärde	46 657	37 455	46 657	-
Summa kortfristiga placeringar	25 258	24 404	25 258	-

## Not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)
Upparbetade intäkter på ej avslutade projekt	-	58 659
Fakturerat på ej avslutade projekt	-	-58 659
	<u>-</u>	<u>0</u>

## Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)
Upplupna intäkter	10 214	6 299	-	-
Förutbetalda kostnader	5 055	3 519	-	2
Summa	<u>15 269</u>	<u>9 818</u>	<u>-</u>	<u>2</u>

## Not 23 Avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31 (kkr)	2022-12-31 (kkr)
Avsättningar för garantiåtaganden	100	100
Avsättningar pensionsåtagande	627	512
Uppskjuten skatteskuld	186 129	176 138
	<u>186 856</u>	<u>176 750</u>

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

Not 24 Skulder till finansinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen	843 750	728 396	-	-
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen	2 120 598	2 082 302	-	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>2 964 348</b>	<b>2 810 698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 843,8 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

#### Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,7 år (2,2).

#### Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,4 år (3,1).

#### Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,14 % (2,32 %). Koncernens snittränta under 2023 uppgår till 3,01 % (1,78 %).

En mindre del av upplåningen i Aranäs AB koncernen är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal.

Not 25 Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 120 598	2 082 302	-	-
Pensionsåtagande	720	1 201	-	-
Skulder till koncernbolag	-	-	254 317	217 851
Övriga långfristiga skulder	1 017	1 229	-	-
	<b>2 122 335</b>	<b>2 084 732</b>	<b>254 317</b>	<b>217 851</b>

#### Not 26 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 1 964 Mkr (1 723 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 63 Mkr (+ 160 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.

2024052303736

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Upplupna räntekostnader	9 528	6 915	-	-
Upplupen fastighetsskatt	1 930	5 584	-	-
Förutbetalda hyror	48 189	42 708	-	-
Upplupna driftskostnader	6 645	8 548	-	-
Personalrelaterade kostnader	11 198	11 083	44	92
Upplupen exploateringskostnad	1 898	2 082	-	-
Övriga poster	2 812	1 623	60	53
	<b>82 200</b>	<b>78 543</b>	<b>104</b>	<b>145</b>

Not 28 Ej likviditetspåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Avskrivningar	80 359	80 332	-	-
Realisationsresultat	-1 443	-116	-	-
Avsättning till pensioner	-481	-241	-	-
Pensionsåtagande	115	-	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	38	-	-
	<b>78 550</b>	<b>80 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 29 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
<b>Avseende skulder till kreditinstitut:</b>				
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	3 030 650	2 894 448	-	-
För pensionsåtagande	102	412	-	-
	<b>3 030 752</b>	<b>2 894 860</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 30 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2022-12-31 (kkkr)
Borgensförpliktelser	249	249	-	-

### Not 31 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.


	Moderbolaget	
	2023 (kkkr)	2022 (kkkr)
Försäljning	840	575

Ovan redovisad försäljning avser administration utförd till dotterbolag.

Not 32 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2023
	(kk)
Balanserade vinstmedel	99 133
Årets vinst	21 926
	<hr/> 121 059
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	14 000
i ny räkning balanseras	107 059
	<hr/> 121 059

Göteborg 2024-04-18

  
Håkan Järkvist  
Ordförande

  
Hans Kjellberg


  
Victor Dever  
Vice verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-18

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

  
Angelica Kjellberg  
Verkställande direktör

  
Jessica Frohagen

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

2024052303737

# 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 2023.

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 2023 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](http://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 2023 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 18 april 2024

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor