

Årsredovisning

för

IBAIN Fastighetsförvaltning AB

556188-3306

Räkenskapsåret

2024-05-01 – 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i IBAIN Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 september 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Huddinge den 26 september 2025

Jan Kraft



Årsredovisning

för

IBAIN Fastighetsförvaltning AB

556188-3306

Räkenskapsåret

2024-05-01 – 2025-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för IBAIN Fastighetsförvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastighet och bedriver fastighetsutveckling och -förvaltning. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Bågsågen 5 har under året konfigurerats om, och i vissa avseenden uppgraderats, för att anpassas till nya och gamla hyresgästers ytbehov. Bl a har effekttillförseln till fastigheten mer än fördubblats och fastighetens el-centraler därmed bytts ut. Den förändrade konfigurationen leder till bättre utnyttjande av fastigheten, vilket också har en positiv inverkan på de samlade hyresintäkterna för fastigheten.

Bolaget har även skrivit nya långsiktiga hyresavtal med fastighetens samtliga hyresgäster, vilket borgar för fortsatt stabila intjäningsförmågor.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	6 328	4 758	4 639	4 286
Resultat efter finansiella poster	1 237	563	1 240	1 045
Soliditet (%)	25	27	36	36

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	12 119	100	441	362	13 522
Disposition enligt beslut av årsstämman:				362	-362	0
Utdelning				-500		-500
Avsättning uppskrivningsfond		-357		357		0
Årets resultat					24	24
Belopp vid årets utgång	500	11 762	100	660	24	13 046

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	660 541
årets vinst	23 642
	684 183
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	600 000
	84 183
	684 183

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

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nettoomsättning		6 327 802 6 327 802	4 757 825 4 757 825
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 040 866	-615 814
Övriga externa kostnader		-652 607	-573 662
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 602 553	-1 172 229
		-3 296 026	-2 361 705
Rörelseresultat	3	3 031 776	2 396 120
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 743	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 799 669	-1 833 770
		-1 794 926	-1 832 632
Resultat efter finansiella poster		1 236 850	563 488
Bokslutsdispositioner		-1 101 000	0
Resultat före skatt		135 850	563 488
Skatt på årets resultat		-112 208	-201 721
Årets resultat		23 642	361 767

2025093003969

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

31 352 711

32 489 739

Inventarier, verktyg och installationer

6

2 201 674

88 000

33 554 385

32 577 739

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

16 542 248

17 798 235

Andra långfristiga fordringar

37 500

37 500

16 579 748

17 835 735

Summa anläggningstillgångar

50 134 133

50 413 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

213 019

7 398

Aktuella skattefordringar

389 861

156 220

Övriga fordringar

3 343

3 814

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 324

125 602

649 547

293 034

Kassa och bank

1 014 467

915 265

Summa omsättningstillgångar

1 664 014

1 208 299

SUMMA TILLGÅNGAR

51 798 147

51 621 773

2025093003970

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Uppskrivningsfond

7

11 761 807

12 119 261

Reservfond

100 000

100 000

12 361 807

12 719 261

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

660 541

441 320

Årets resultat

23 642

361 767

684 183

803 087

Summa eget kapital

13 045 990

13 522 348

Obeskattade reserver

8

0

549 000

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

33 337 500

35 530 000

Övriga skulder

1 687 000

0

Summa långfristiga skulder

35 024 500

35 530 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 705 000

730 000

Leverantörsskulder

177 317

25 202

Övriga skulder

316 582

16 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 528 758

1 248 522

Summa kortfristiga skulder

3 727 657

2 020 425

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 798 147

51 621 773

2025093003971

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader viktad avskrivning	2,4%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar	36 380 000	32 550 000
	36 380 000	32 550 000

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,15 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	56,79 %	71,20 %

Not 4 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	31 981 198	31 981 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 981 198	31 981 198
Ingående avskrivningar	-14 485 341	-13 348 312
Årets avskrivningar	-1 137 028	-1 137 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 622 369	-14 485 341
Ingående uppskrivningar	14 993 882	14 993 882
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 993 882	14 993 882
Utgående redovisat värde	31 352 711	32 489 739



2025093003973

Not 5 Avskrivning byggnader

Nyttjandeperiod		Andel %
Byggnadsdel		
Byggnad 100 år		45
Byggnad 50 år		9
Byggnad 40 år		18
Byggnad 25 år		12
Byggnad 20 år		16
		100

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	176 000	176 000
Inköp	2 579 199	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 755 199	176 000
Ingående avskrivningar	-88 000	-52 800
Årets avskrivningar	-465 525	-35 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 525	-88 000
Utgående redovisat värde	2 201 674	88 000

Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	12 119 261	12 476 715
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-357 454	-357 454
Belopp vid årets utgång	11 761 807	12 119 261

Not 8 Obeskattade reserver

	2025-04-30	2024-04-30
Periodiseringsfond vid 2019 års	0	549 000
	0	549 000

Not 9 Långfristiga skulder

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 26.517.500 kr.



Huddinge den 26 september 2025



Anders Grudén
Ordförande



Jan Kraft
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 september 2025



Patrick Strand
Auktoriserad revisor

2025093003975

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i IBAIN Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556188-3306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för IBAIN Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IBAIN Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till IBAIN Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-07-01 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor, som inte längre är kvalificerad revisor, har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen

garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för IBAIN Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 september 2025



Patrick Strand
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


