

Årsredovisning

för

IAR SPV AB

559244-0373

Räkenskapsåret

2022

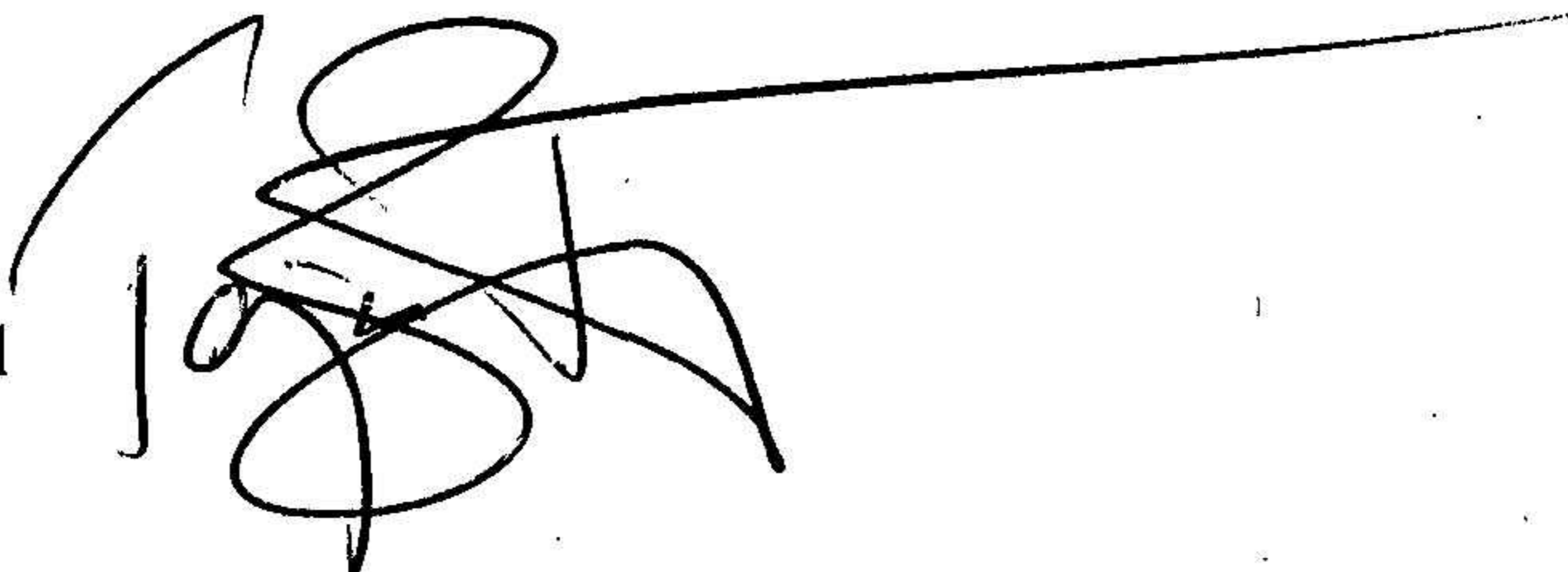
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i IAR SPV AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-0329. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-0330

Terje Björsell



Årsredovisning

för

IAR SPV AB

559244-0373

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för IAR SPV AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ska äga och förvalta bolag med bostadsutvecklingsprojekt samt sälja konsulttjänster inom detta område. Konsulttjänster i form av projektutvecklingstjänster erbjuds från Bolaget medan förvärv och förvaltning av bolag sker i koncernens dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret förvärvades I am Home 3PU AB med aktier i intressebolaget Ribby Ängar Dotter 4 AB samt IAH Västervång AB. Förvärven kan möjliggöra framtida utveckling av flerbostadsfastigheter. Bolaget har i övrigt inte varit aktivt.

2022 har varit ett utmanande år för bostadsutveckling. Nya projektutvecklingsmöjligheter påverkats betydande av de kostnadsökningar avseende insatsvaror till entreprenader vilket drivet upp entreprenadpriserna till en nivå där projektutveckling av flerbostadshus har påverkats negativt och i flera fall helt pausats. Fördyringar sker bl a till följd av ett utbudsunderskott efter Covid samt till följd av geopolitiska kriser vilket skapat en kraftig kostnadsinflation men också av de kraftiga och oväntade ränteökningarna från Sveriges Riksbank som ökar de finansiella kostnaderna för projektutveckling i allmänhet och som samtidigt driver upp direktavkastningskraven för bostadsfastigheter, liksom de på ett betydande sätt minskar utrymmet för privatpersoner att efterfråga nyproducerade lägenheter. Därtill har två parallella domslut avseende presumtionshyrans indexering där en hyreshöjning avseende presumtionsförhandlade hyror som regel endast får ske med hälften av den årliga procentuella höjningen av vanliga hyror på orten, bruksvärdeshyran. Det minskar intresset för att investera i nyproducerade hyresrätter liksom det sedan tidigare borttagna investeringsstödet för hyresrätter gör. Sammantaget har därför förutsättningarna för att utveckla staden genom att tillföra bostadsfastigheter i betydande utsträckning påverkats negativt under räkenskapsåret.

Bolaget ägande har förändrats varpå styrelsen har förändrats.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget bedömer att förutsättningarna under 2023 kommer att likna situationen som varit under räkenskapsåret trots att entreprenadkostnaderna väntas sjunka, dels då viktiga insatsvaror redan visar tecken på lägre priser, dels genom marginalpress i bygg- och anläggningsbranschen. Det är ännu ovisst när och på vilken nivå räntan kommer att stabiliseras och om världens stora centralbanken samt Sveriges Riksbank lyckas få ned inflationen. Bolaget bedömer att obligationsmarknaden fortsatt kommer att vara

dyr, om ens tillgänglig, under 2023 vilket innebär att alternativet för fastighetsinvestorer är i högre grad bankfinansiering eller eget kapital. Det kommer innebära ett fortsatt fokus på att hantera kommande amorteringar samtidigt som det innebär att bankerna blir restriktiva med utlåningen, framförallt till mindre aktörer. En stabilisering av räntan och refinansieringssituationen är en förutsättning för att riskaptiten skall återvända till bostadsproduktion trots att efterfrågan på bostäder i grunden är stor. Minskade reallöner påverkar också slutkundernas betalningsförmåga vilket medför sjunkande efterfrågan. Bolagsledningen följer utvecklingen nära.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	-13	-5
Soliditet (%)	11,0	71,4	79,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	812	-13 300	12 512
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-13 300	13 300	0
Årets resultat			300	300
Belopp vid årets utgång	25 000	-12 488	300	12 812

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 488
årets vinst	300
	-12 188
behandlas så att i ny räkning överföres	-12 188
	-12 188

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

Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	300	-12 500
Summa rörelsekostnader	300	-12 500
Rörelseresultat	300	-12 500
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-800
Summa finansiella poster	0	-800
Resultat efter finansiella poster	300	-13 300
Resultat före skatt	300	-13 300
Årets resultat	300	-13 300

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

100 000

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

100 000

0

Summa anläggningstillgångar

100 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

6 000

6 000

Summa kortfristiga fordringar

6 000

6 000

Kassa och bank

Kassa och bank

10 812

11 512

Summa kassa och bank

10 812

11 512

Summa omsättningstillgångar

16 812

17 512

SUMMA TILLGÅNGAR

116 812

17 512

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 488

812

Årets resultat

300

-13 300

Summa fritt eget kapital

-12 188

-12 488

Summa eget kapital

12 812

12 512

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

100 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 000

5 000

Summa kortfristiga skulder

104 000

5 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

116 812

17 512

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 2 Andelar i koncernföretag

Köp av aktier i IAH Västervång AB och I am Home 3PU AB.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	0
Utgående redovisat värde	100 000	0

2025040314604

Underskrifter

Stockholm

Per-Olof Andersson
Ordförande

Terje Björsell

Keith Olsson

Ulf Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Olof Carlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven Per-Olof Andersson

Ordförande

Serienummer: 19541117xxxx

IP: 90.232.xxx.xxx

2023-03-28 08:11:54 UTC



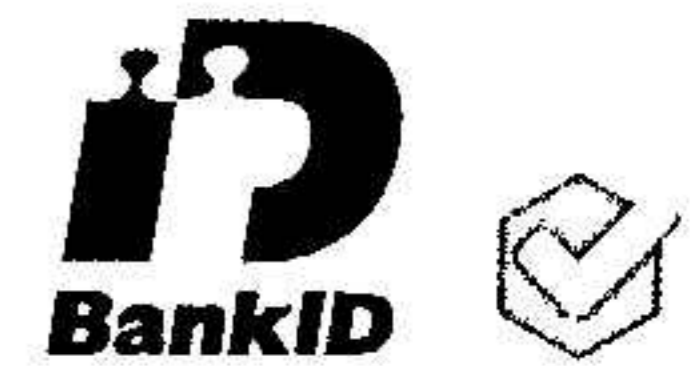
Terje Karl Fredrik Björsell

Styrelseledamot

Serienummer: 19750207xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2023-03-28 08:29:11 UTC



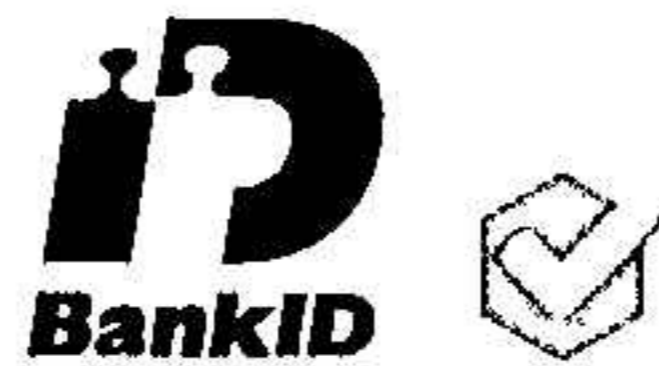
Ulf Ragnarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570604xxxx

IP: 83.248.xxx.xxx

2023-03-28 08:37:22 UTC



Keith Charles Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19430108xxxx

IP: 81.230.xxx.xxx

2023-03-28 13:14:58 UTC



Erik Olof Carlsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19920421xxxx

IP: 81.26.xxx.xxx

2023-03-28 18:00:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **IAR SPV AB**
Org.nr. 559244-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för IAR SPV AB för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IAR SPV AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till IAR SPV AB enligt god revisionssed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för IAR SPV AB för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till IAR SPV 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.

Styrelsens 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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 revisionsred 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.

Upplands Väsby 2023-

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Olof Carlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

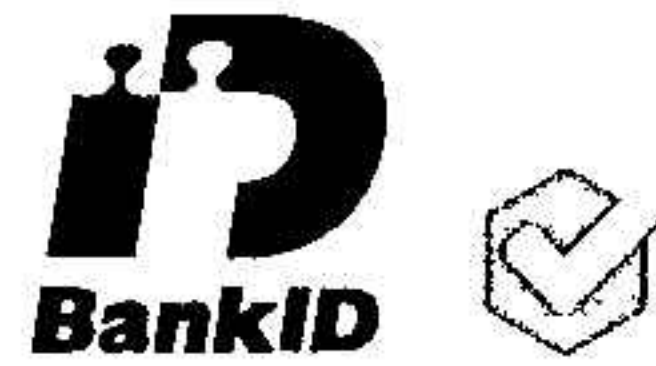
Erik Olof Carlsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19920421xxxx

IP: 81.26.xxx.xxx

2023-03-28 18:00:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023040314608

Penneo dokumentnyckel: MUVTA-EAFKX-2ZNNH-YQ7YC-KAWGA-06FFHQ