

# Årsredovisning

för

## IBAIN Fastighetsförvaltning AB

556188-3306

Räkenskapsåret

2022-05-01 – 2023-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i IBAIN Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Huddinge den 22 juni 2023

Jan Kraft



# Årsredovisning

för

## IBAIN Fastighetsförvaltning AB

556188-3306

Räkenskapsåret

2022-05-01 – 2023-04-30 *23 Jc*

Styrelsen och verkställande direktören för IBAIN Fastighetsförvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger fastighet och bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	4 639	4 286	3 368	3 003
Resultat efter finansiella poster	1 240	1 045	783	-1 689
Soliditet (%)	36	36	35	34

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	12 834	100	2 247	1 115	16 797
Disposition enligt beslut av årsstämman:				1 115	-1 115	0
Utdelning				-1 000		-1 000
Återföring avskrivningsdel		-357		357		0
Årets resultat					1 564	1 564
Belopp vid årets utgång	500	12 477	100	2 719	1 564	17 361

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 720 015
årets vinst	1 563 852
	4 283 867
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	4 200 000
	83 867
	4 283 867

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

## Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Nettoomsättning		4 639 107 4 639 107	4 285 622 4 285 622
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-680 607	-609 392
Övriga externa kostnader		-417 731	-463 262
Personalkostnader	2	-1 200	-435 597
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 172 229 -2 271 767	-1 161 255 -2 669 506
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>2 367 340</b>	<b>1 616 116</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 159 -1 127 029	-571 540 -570 982
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 240 311</b>	<b>1 045 134</b>
Bokslutsdispositioner		852 425	467 966
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 092 736</b>	<b>1 513 100</b>
Skatt på årets resultat		-528 884	-397 755
<b>Årets resultat</b>		<b>1 563 852</b>	<b>1 115 345</b>

*J*

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

33 626 768

34 763 797

Inventarier, verktyg och installationer

6

123 200

158 400

**33 749 968**

**34 922 197**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

17 352 305

14 296 918

Andra långfristiga fordringar

37 500

37 500

**17 389 805**

**14 334 418**

**Summa anläggningstillgångar**

**51 139 773**

**49 256 615**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

20 011

0

Fordringar hos koncernföretag

0

2 473 481

Övriga fordringar

21 427

241

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 906

29 869

**79 344**

**2 503 591**

*Kassa och bank*

233 022

716 089

**Summa omsättningstillgångar**

**312 366**

**3 219 680**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 452 139**

**52 476 295**

*J*

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

Uppskrivningsfond

7

12 476 715

12 834 169

Reservfond

100 000

100 000

**13 076 715**

**13 434 169**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 720 015

2 247 216

Årets resultat

1 563 852

1 115 345

**4 283 867**

**3 362 561**

**Summa eget kapital**

**17 360 582**

**16 796 730**

Obeskattade reserver

8

1 149 000

2 340 000

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

31 140 000

31 500 000

Övriga skulder

0

334 688

**Summa långfristiga skulder**

**31 140 000**

**31 834 688**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

360 000

0

Leverantörsskulder

75 939

61 154

Aktuella skatteskulder

281 711

321 910

Övriga skulder

43 812

342 176

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 041 095

779 637

**Summa kortfristiga skulder**

**1 802 557**

**1 504 877**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**51 452 139**

**52 476 295**

*Jk*  
↓

## 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.

*Fl*

**Not 1 Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar	32 550 000	32 550 000
	<b>32 550 000</b>	<b>32 550 000</b>

**Not 2 Medelantalet anställda**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Medelantalet anställda	0	0,75

**Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	71,00 %	70,00 %

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	31 981 198	31 711 952
Inköp	0	269 246
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 981 198</b>	<b>31 981 198</b>
Ingående avskrivningar	-12 211 283	-11 067 628
Årets avskrivningar	-1 137 029	-1 143 655
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 348 312</b>	<b>-12 211 283</b>
Ingående uppskrivningar	14 993 882	14 993 882
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>14 993 882</b>	<b>14 993 882</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 626 768</b>	<b>34 763 797</b>

*JL*

**Not 5 Avskrivning byggnader**

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

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	176 000	0
Inköp	0	176 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 000</b>	<b>176 000</b>
Ingående avskrivningar	-17 600	0
Årets avskrivningar	-35 200	-17 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 800</b>	<b>-17 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 200</b>	<b>158 400</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	12 834 169	13 191 623
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-357 454	-357 454
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 476 715</b>	<b>12 834 169</b>

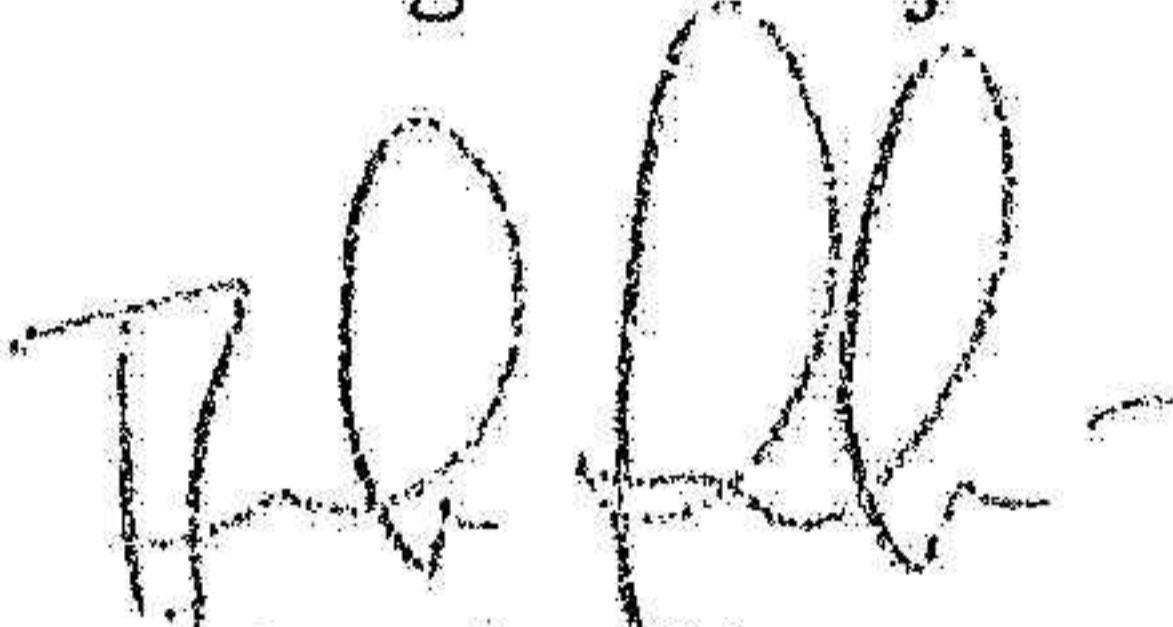
**Not 8 Obeskattade reserver**

	2023-04-30	2022-04-30
Periodiseringsfond vid 2017 års	0	1 191 000
Periodiseringsfond vid 2018 års	480 000	480 000
Periodiseringsfond vid 2019 års	669 000	669 000
	<b>1 149 000</b>	<b>2 340 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 26.295.000 kr.

Huddinge den 22 juni 2023

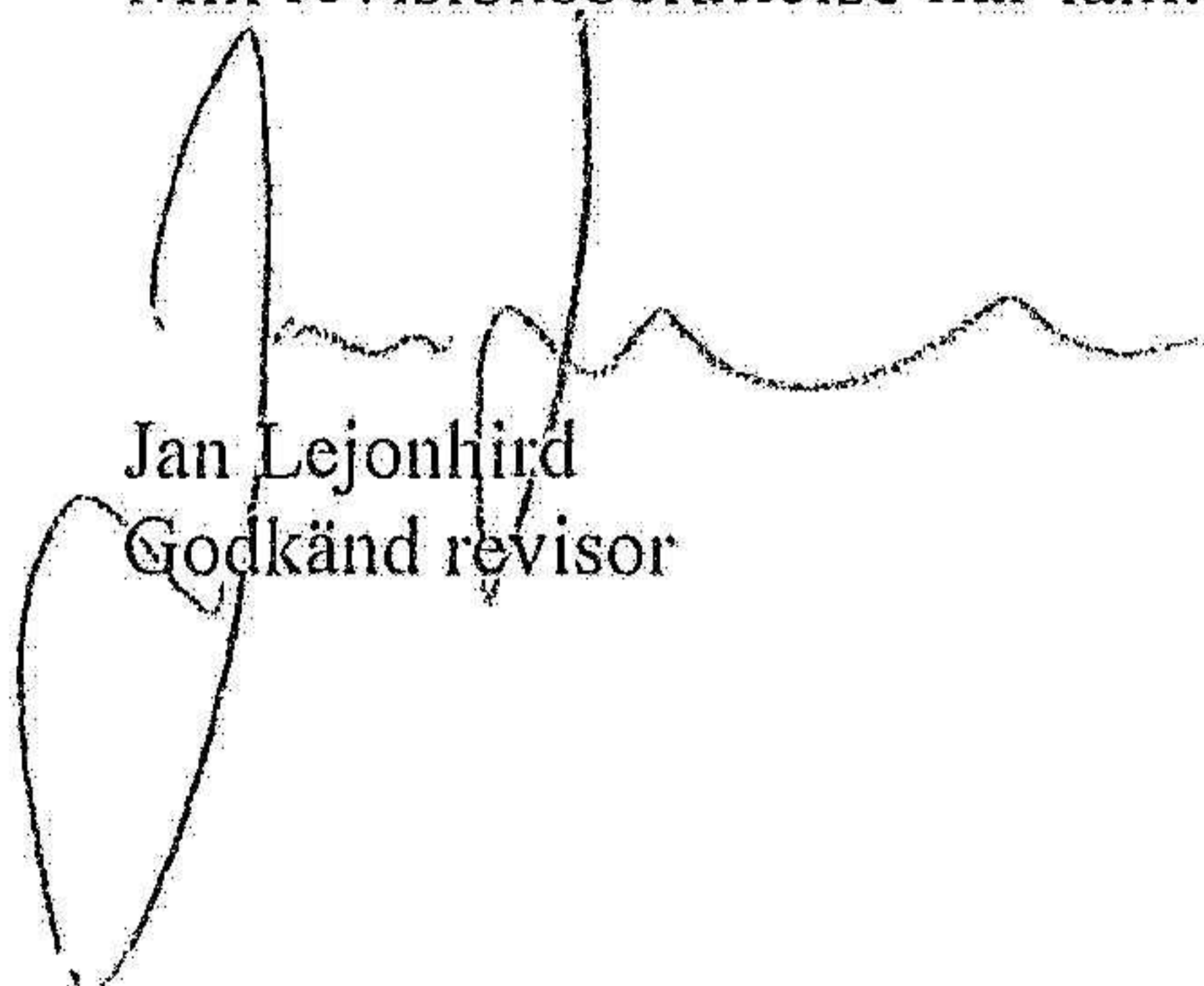


Anders Grudén  
Ordförande



Jan Kraft  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 juni 2023



Jan Lejonhird  
Godkänd revisor

2023062710709

# 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 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 2023-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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 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 2022-05-01 - 2023-04-30 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 revisionsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 juni 2023

Jan Lejonhird  
Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: