

# Årsredovisning

för

## Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag

556483-1526

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad styrelseledamot i

*Industrifacket Metall Fastighets AB*

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till disposition av vinst/förlust.

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

Stockholm 2024-06-11

*Helena Eriksson*

Helena Eriksson

Styrelsen och verkställande direktören för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

### Information om ägarförhållanden och verksamhet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Industrifacket Metall (org nr 802002-2896). Bolaget är ägare till Stockholmskilens Fastighetsaktiebolag, Fastighetsläraren i Stockholm AB och Skåvsjöviken Fastighets AB.

IF Metall Fastighets AB har i januari förvärvat Riksbyggen Holding AB:s andel (19%) av Fastigheten Stockholm Valvankaret 3 AB i Högdalen och äger därefter samtliga aktier i bolaget.

Tillsammans med Metallsvärdet Fastighets AB äger bolaget andelarna i HB Moralisten, HB Mjölaren, HB Vattuormen 29 samt Fastighetsbolaget Svärdfisken HB.

Det sedan några år pågående markexploateringsprojektet i Österåkers Kommun lades under inledningen av 2023 ned då Österåker Kommun inte såg någon framkomlig väg att detaljplanen skulle kunna vinna laga kraft. Den handpenning som inkommit från köparen har återbetalats.

Sedan 2015 har bolaget en anställd VD på 50% som ansvarig för de fastigheter förbundet äger via bolag.

Inga övriga arvoden eller ersättningar har utbetalats under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsmarknaden har börjat stabiliseras efter att Riksbanken indikerat att genomförda räntehöjningar börjat få effekt på inflationen. KPI upp 6,5% i oktober.

Osäkerhet p.g.a. kriget i Ukraina och andra konflikter i världen gör att aptiten för fastighetsinvesteringar är måttlig.

Svärdfisken större genomförda projekt i fastigheten omfattar modernisering av kontor plan 5- 9 och vissa av fastighetens installationer som el och ventilation. Fortsatt god efterfrågan på lokaler, vi har varit framgångsrika i uthyrnings- och omförhandlingsarbetet. Återstår att hyra ut delar av gatuplanet.

Läraren - Förstudie ROT är genomförd, planering inför en större renovering 2024- 2025 pågår.

Kilen - förstudie ROT pausad.

Mjölaren är garantibesiktigad i december efter stora ROT-ombyggnaden 2018.

Kölhalningen, Valvankaret och Vattuormen inget väsentligt att ta upp.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omförhandling av bostadshyrorna inför 2024 är fortfarande pågående och estimeras ge ca 4,5%.  
Hyreshöjningen i Valvankaret är dock klar efter flera år av diskussion med HGF. Hyran höjs med 6,45% från 1/1 2024.

Svärdfisken miljöcertifiering påbörjad. Fastigheten kommer under 2024 certifieras enligt BREAM-In-Use-standard. Uppskattad nivå är Very Good.

Vattuormen - garantitid för stora ROT-entreprenaden gäller t.o.m. 2024-12-05

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	373 659 671
årets vinst	25 023 308
	<b>398 682 979</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	398 682 979
---------------------------------------------	-------------

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Administrativa tjänster		1 420 000	1 476 127
Övriga rörelseintäkter		7	11
		<b>1 420 007</b>	<b>1 476 138</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-543 199	-205 816
Personalkostnader	3	-1 346 872	-1 186 979
		<b>-1 890 071</b>	<b>-1 392 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-470 064</b>	<b>83 342</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		45 262 176	54 092 894
Resultat från andelar i intresseföretag		36 254	-67 957
Ränteintäkter		314 196	21 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 500	0
		<b>44 344 126</b>	<b>54 046 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 874 062</b>	<b>54 129 670</b>
Bokslutsdispositioner		-9 161 825	-17 246 588
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 712 237</b>	<b>36 883 082</b>
Skatt på årets resultat		-9 688 929	-7 643 297
<b>Årets resultat</b>		<b>25 023 308</b>	<b>29 239 784</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4, 5

756 296 215

680 641 116

Fordringar hos koncernföretag

84 599 138

4 599 138

Andelar i intresseföretag

0

613 098

840 895 353

685 853 352

**Summa anläggningstillgångar**

**840 895 353**

**685 853 352**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

0

947 035

Övriga kortfristiga fordringar

0

8 115

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 610

22 444

**20 610**

**977 594**

##### *Kassa och bank*

7 132 739

2 312 102

**Summa omsättningstillgångar**

**7 153 349**

**3 289 696**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**848 048 702**

**689 143 048**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

373 659 671

344 419 887

Årets resultat

25 023 308

29 239 784

**398 682 979**

**373 659 671**

**Summa eget kapital**

**398 782 979**

**373 759 671**

**Obeskattade reserver**

78 741 273

69 579 448

#### Avsättningar

6

Uppskjutna skatter

3 414 818

6 080 193

**Summa avsättningar**

**3 414 818**

**6 080 193**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

365 787 171

234 357 171

**Summa långfristiga skulder**

**365 787 171**

**234 357 171**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

138 391

25 187

Aktuella skatteskulder

535 827

0

Övriga kortfristiga skulder

310 312

5 002 244

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

337 931

339 134

**Summa kortfristiga skulder**

**1 322 461**

**5 366 565**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**848 048 702**

**689 143 048**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	344 419 887	29 239 784	373 759 671
Omföring av föregående års resultat		29 239 784	-29 239 784	0
Årets resultat			25 023 308	25 023 308
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	373 659 671	25 023 308	398 782 979

2024061215144

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### 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:

### Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamålet som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt att motsvara det verkliga resultatet. Vår bedömning är att det inte föreligger någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

### Not 2 Arvode till revisorer

	2023	2022
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-25 000	-25 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-19 500	-8 400
	<b>-44 500</b>	<b>-33 400</b>

### Not 3 Personal

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0,5	0,5
	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar till VD	-719 962	-662 031
	<b>-719 962</b>	<b>-662 031</b>

**Sociala kostnader**

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-308 090	-250 056
Pensionskostnader	-287 320	-247 320
	<b>-595 410</b>	<b>-497 376</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-1 315 372</b>	<b>-1 159 407</b>

**Not 4 Aktier och andelar koncernföretag 2023-12-31**

Namn	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Stockholmskilens Fastighetaktiebolag	100%	1 000	5 100 000
Fastighetsläraren i Stockholm AB	100%	1 000	5 100 000
Handelsbolaget Moralisten	99%	99	17 867 967
Handelsbolaget Mjölaren	99%	99	7 445 583
Handelsbolaget Vattuormen	90%	90	23 727 817
Fastighetsbolaget Svärdfisken HB	99,9%	1 000	600 218 207
Skåvsjöviken AB	100%	1 000	300 000
Fastigh Stockholm Valvankaret 3 AB	100%	50 000	96 536 641
			<b>756 296 215</b>

	Org.nr
Stockholmskilens Fastighetaktiebolag	556703-1751
Fastighetsläraren i Stockholm AB	556681-8836
Handelsbolaget Moralisten	969648-4253
Handelsbolaget Mjölaren	969603-7465
Handelsbolaget Vattuormen	916620-1245
Fastighetsbolaget Svärdfisken HB	916500-5985
Skåvsjöviken AB	556763-6567
Fastigh Stockholm Valvankaret 3 AB	559001-1341

**Not 5**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde aktier och andelar	680 641 116	626 548 222
Resultat från andelar i handelsbolag	55 692 176	54 092 894
Förvärv aktier i dotterbolag	19 962 923	0
Aktieägartillskott dotterbolag	10 430 000	0
Nedskrivning aktier dotterbolag	-10 430 000	0
<b>Utgående värde aktier och andelar</b>	<b>756 296 215</b>	<b>680 641 116</b>

2024061215147

### Not 6 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	-6 080 193	-7 295 833
Under året återförda belopp	2 665 375	1 215 640
	<b>-3 414 818</b>	<b>-6 080 193</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	-227 256	-239 602
Upplupna sociala avgifter	-85 674	-74 532
Övriga poster	-25 000	-25 000
	<b>-337 930</b>	<b>-339 134</b>

### Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Bolagets ansvar för skulder i handelsbolag	21 179 043	26 729 873
	<b>21 179 043</b>	<b>26 729 873</b>

Stockholm den 6 mars 2024



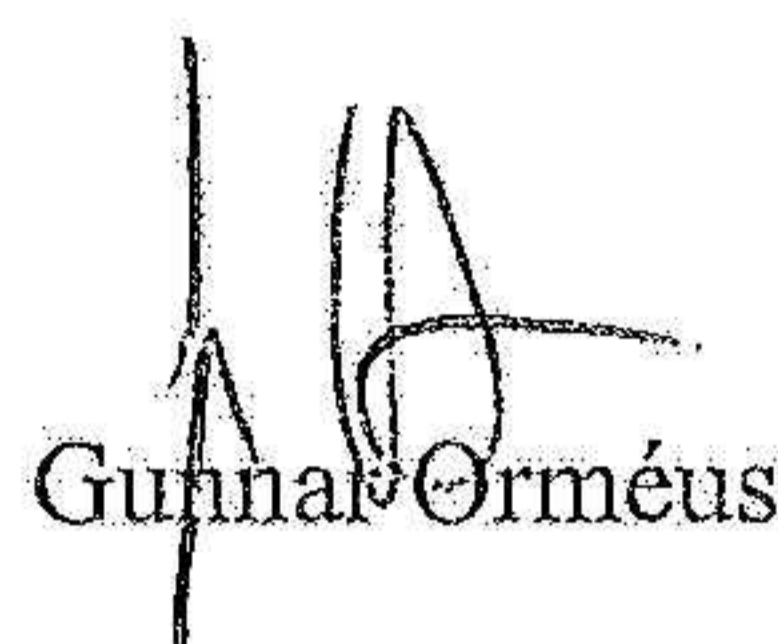
Ulf Andersson  
Ordförande



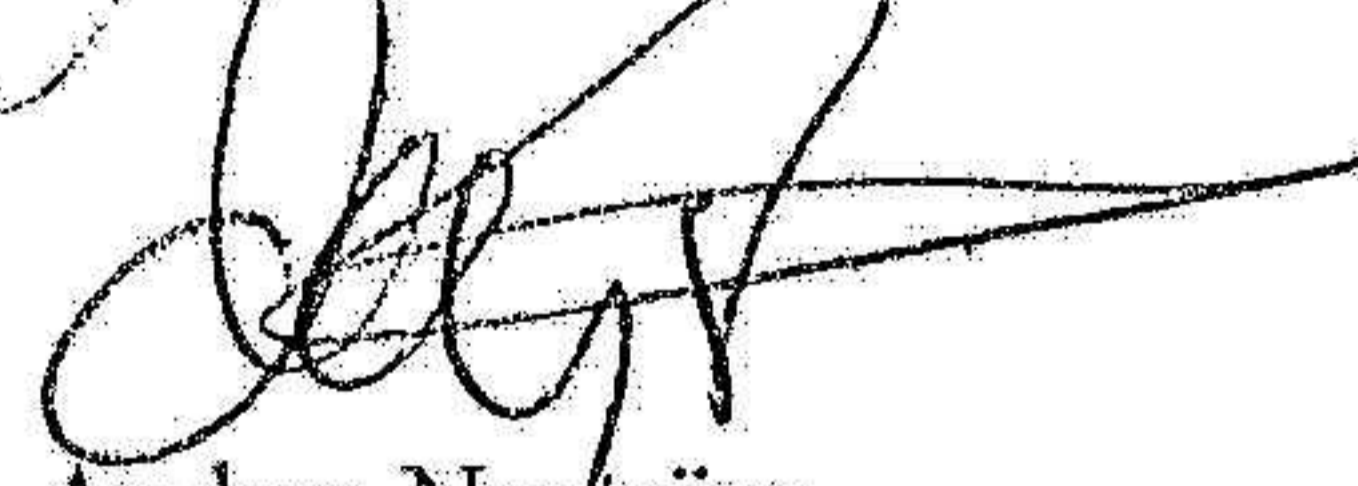
Gunilla Gustavsson



Helena Eriksson



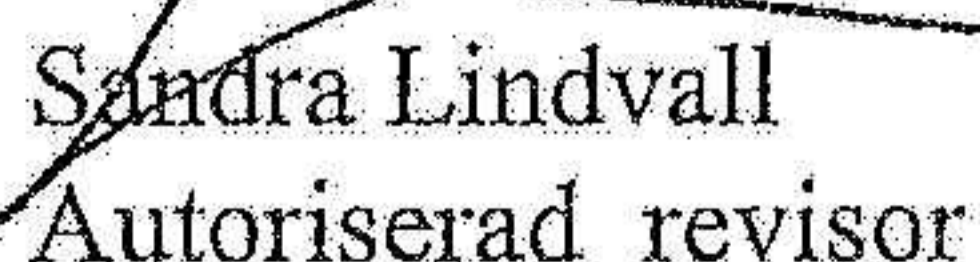
Gunnar Örméus



Anders Nyström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sandra Lindvall  
Autoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag, org.nr 556483-1526

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag 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 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

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifacket Metall Fastighetsaktiebolag 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 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. 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 18 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sandra Lindvall  
Auktoriserad revisor