

Årsredovisning för  
**Ingarvets Fastigheter AB**

556447-5571

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-03.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Camilla Dofs  
Styrelseledamot

2026-04-15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ingarvets Fastigheter AB, 556447-5571, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Falun.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolagets aktier ägs till 50 procent av Lönnar i Falun Fastigheter AB (org.nr 559334-1182) och till 50 procent av Dofs Invest AB (org.nr 556676-6043).

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört en översyn av fastighetens avskrivningar och anpassat avskrivningsmetoden för byggnaden till komponentavskrivning i enlighet med K3. Förändringen innebär att byggnadens väsentliga komponenter skrivs av utifrån bedömd nyttjandeperiod. Effekten av förändringen framgår av noterna till årsredovisningen.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets huvudsakliga risker är kopplade till fastighetsförvaltning och uthyrning. Detta inkluderar risken för vakans och hyresbortfall vid en eventuell förändring hos hyresgästerna, samt risken för ökade drift- och underhållskostnader. Vidare påverkas bolaget av förändringar i marknadsräntor och finansieringsvillkor, vilket kan påverka räntekostnader och fastighetens värdering. Bolaget bedömer att risknivån i uthyrningen är begränsad mot bakgrund av långvariga hyresrelationer och avtalsstrukturen med löpande förlängning, men följer löpande kostnadsutveckling, underhållsbehov och finansieringsförutsättningar.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	1 059	1 077	1 170	1 029
Resultat efter finansiella poster	607	713	136	-36
Soliditet %	33,6	27,4	18	15,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	100 000	20 000	796 590	566 173
Balanseras i ny räkning			566 173	-566 173
Årets resultat				481 667
<b>Utgående balans</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 362 763</b>	<b>481 667</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	1 362 763
Årets resultat	481 667
<b>Medel att disponera</b>	<b>1 844 430</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	1 844 430
<b>Summa</b>	<b>1 844 430</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 059 064	1 077 063
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 059 064</b>	<b>1 077 063</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-2 429	-3 110
Övriga externa kostnader		-102 278	-120 881
Personalkostnader	2	-2 650	-1 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 752	-118 116
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-267 109</b>	<b>-243 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>791 955</b>	<b>833 356</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 116	2 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 480	-122 815
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-185 364</b>	<b>-120 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>606 591</b>	<b>712 544</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>606 591</b>	<b>712 544</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-124 924	-146 371
<b>Summa skatter</b>		<b>-124 924</b>	<b>-146 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>481 667</b>	<b>566 173</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	4 341 257	4 492 669
Inventarier, verktyg och installationer	4	16 680	25 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 357 937</b>	<b>4 517 689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 357 937</b>	<b>4 517 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 912	87 021
Övriga fordringar		501 923	45 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 623	27 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>596 458</b>	<b>160 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		898 209	725 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>898 209</b>	<b>725 975</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 494 667</b>	<b>886 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 852 604</b>	<b>5 404 104</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 362 763	796 590
Årets resultat		481 667	566 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 844 430</b>	<b>1 362 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 964 430</b>	<b>1 482 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 081 250	2 216 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 081 250</b>	<b>2 216 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		0	33 438
Skulder till koncernföretag		0	3 969
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 400 000	1 400 000
Aktuella skatteskulder		105 039	61 069
Övriga skulder		40 255	51 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 630	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 806 924</b>	<b>1 705 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 852 604</b>	<b>5 404 104</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde.

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört en översyn av byggnadens avskrivningar och infört komponentavskrivning i enlighet med K3. Översynen har medfört ändrade bedömningar av nyttjandeperioder för byggnadens väsentliga komponenter. Förändringen har redovisats som ändrade uppskattningar och påverkar avskrivningar från och med räkenskapsåret. Jämförelsetal har inte räknats om.

Följande nyttjandeperioder används

Byggnad stomme - 50 år

Byggnad tak - 30 år

Byggnad fasad/fönster - 30 år

Byggnad installationer (el/VVS/ventilation) - 15 år

Byggnad - ytskikt - 10 år

	<i>År</i>
Byggnader	5-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

## Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Män		0
Män (%)		0
<b>Medelantalet anställda</b>		<b>0</b>

### Kommentar

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret

## Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 123 833	5 123 833
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 123 833</b>	<b>5 123 833</b>
Ingående avskrivningar	-631 164	-523 514
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-151 412	-107 650
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-782 576</b>	<b>-631 164</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 341 257</b>	<b>4 492 669</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 872	55 872
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Försäljningar/utrangeringar	-14 172	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>41 700</b>	<b>55 872</b>
Ingående avskrivningar	-30 852	-20 386
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	14 172	0
Årets avskrivningar	-8 340	-10 466
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-25 020</b>	<b>-30 852</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 680</b>	<b>25 020</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 541 250	1 676 250

## Not 6 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	3 150 000	3 150 000
Fastighetsinteckningar	3 100 000	3 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 250 000</b>	<b>6 250 000</b>

## Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har närstående relationer med Lönnar i Falun Fastigheter AB (org.nr 559334-1182) och Dofs Invest AB (org.nr 556676-6043) som vardera äger 50 procent av bolaget. Under räkenskapsåret har inga transaktioner med närstående förekommit. Villkoren bedöms vara marknadsmässiga.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

Falun

Camilla Dofs 2026-04-03  
Camilla Dofs Datum  
Styrelseledamot

Joakim Dofs 2026-03-31  
Joakim Dofs Datum  
Styrelseledamot

Johan Lönnar 2026-04-01  
Johan Lönnar Datum  
Styrelseledamot