

Fastställelseintyg

Räkenskapsåret 2024

Undertecknad styrelseledamot i Ivar Kjellberg Fastighets AB, 556101-2419, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 4 april 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2025-04-11



Angelica Kjellberg
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING 2024

IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB

Org.nr 556101-2419

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ivar Kjellberg Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024, bolagets femtioåttonde verksamhetsår.

Byggmästare Ivar J. Kjellberg startade byggverksamhet redan 1932. Den är grunden till dagens fastighetsinnehav i koncernen. Det innebär över 90 år av kontinuerligt företagande med Göteborgs-regionen som hemmaplan. Verksamheten har sitt säte i Göteborgs kommun i Västra Götalands län.

Grundidén är att äga, uppföra, förvalta, utveckla och förvärva fastigheter långsiktigt, både kvalitetsinriktat och miljömedvetet.

Vision

Vår värdegrund, erfarenhet, stolthet och vårt engagemang skall upplevas i all vår verksamhet. Vi skall skapa nytta för våra kunder, ägare och vårt samhälle och därigenom upplevas som en av de främsta i vår bransch.

Våra värdeord är Kvalitet - Långsiktighet - Omtanke - Kund - Affärsmässighet.

Styrelse:

Anders Sundberg	Ordförande
Angelica Kjellberg	Ordinarie
Michael Walmerud	Ordinarie
Victor Devér	Ordinarie
Dag Bergäng	Suppleant

Verkställande direktör:

Angelica Kjellberg

Affärsledning:

Angelica Kjellberg	Verkställande direktör
Dag Bergäng	Ekonomi- och Finanschef
Malin Lindhe	Interim Förvaltningschef
Victor Devér	Affärsutveckling

Revisor:

Auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Företagsstruktur

Ivar Kjellberg Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Ivar Kjellberg AB (556309-6170).

I koncernen Ivar Kjellberg AB ingår även de helägda bolagen Ivar Kjellberg Byggnads AB, Ivar Kjellberg Projekt AB samt Ivar Kjellberg Kungsbacka AB med intressebolaget Aranäs AB.

Koncernen Ivar Kjellberg Fastighets AB består av de helägda dotterbolaget MerVärden Hus 2 AB och MerVärden Hus 1 AB samt dess dotterbolag Gbg Vasastaden 17-16 AB inklusive Kvarteret Lindens Samfällighetsförening, Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB, Sandhem Hus 2 AB, Sandhem Hus 3 AB, Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB och Ivar Kjellberg Lokaler AB inklusive KB Båtsmanstorpet.

Ivar Kjellberg Fastighets AB är därutöver komplementär i och moderföretag till 20 fastighetsägande kommanditbolag. Samtliga hyresfastigheter är belägna i Göteborgsområdet.

Affärsidé

Ivar Kjellberg Fastighets AB ska erbjuda och hyra ut kundanpassade bostäder och lokaler i Göteborgs-regionen. Vårt rättesnöre är hög kvalitet i produkter och tjänster. Vårt program ska ge goda och trygga hem för de boende och kundnytta för lokalhyresgästerna.

Verksamheten

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 198 Mkr (176) och balansomslutningen var 2 061 Mkr (2 024). Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 110 000 kvm (106 000) och antalet bostadslägenheter till 1 476 st (1 409).

Vår fastighetsförvaltning, exklusive extern förvaltning, omfattar vid årets slut 43 fastigheter i Göteborg. Bostadsbeståndet omfattar ca 93 000 kvm, ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 792 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick år 2024 till 198,1 Mkr (176,3).

Vår verksamhet har bidragit med ett stort antal nya bostäder i Göteborg. Engagemanget i den nya stadsdelen Kvillbäcken har för vår del resulterat i 178 hyresrätter och 121 bostadsrätter. Därtill kommer konvertering av lokaler och vindar till bostäder. Vår avslutade nyproduktion i Östra Kålltorp under året har tillfört ytterligare 104 hyresrätter. Våra egna pågående planer för utveckling och upprustning av fastigheter kommer att bidra till att kontinuerligt förse marknaden med fler attraktiva bostäder.

Ivar Kjellberg Fastighets AB ingår sedan 1 januari 2020 i momsgrupp där man är kommittent.

En av koncernens fastigheter i dotterbolaget KB Tunnan 3 har under 2024 delvis förstörts i en brand. Denna del har utrangerats och planering för återuppbyggnad pågår.

Marknad

Våra fastigheter är välbelägna i samlade förvaltningsenheter. Våra bostäder och lokaler är attraktiva och sköts i en kvalitetsinriktad förvaltning. Fastigheterna är alla av god standard och väl underhållna. Kundattraktiviteten mäts varje år och har under lång tid visat en hög nivå. Mätresultaten placerar vårt bolag bland de företag som har de mest nöjda hyresgästerna i hela landet enligt enkätundersökningar utförda genom AktivBo. Efterfrågan på bostäder är stor. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och lokalmarknaden är fortsatt stabil.

Vår uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 99 % i Göteborg. Vi ser en fortsatt efterfrågan på både hyresrätter och kommersiella lokaler i Göteborg.

Hållbarhetsredovisning

All vår verksamhet bygger på våra grundvärderingar. Det innebär att hållbarhetsaspekterna är en naturlig del i förvaltning, nyproduktion och upprustning. Att vi rustar upp och ger våra hus ett mycket längre liv samtidigt som vi på olika sätt löpande försöker ge våra hyresgäster verktyg för att agera klimatsmart är ett led i det arbetet. Ett annat exempel är de energibesparande åtgärder som är särskilt i fokus i våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Andra viktiga aspekter av vårt hållbarhetsarbete är samhällsengagemanget, som hos oss har en lång tradition. Vi arbetar aktivt i våra områden för att skapa livskraftiga miljöer för både boende och näringsidkare. En nödvändig pusselbit är den ekonomiska bärkraften. På en stabil ekonomisk grund kan resurser fördelas både klokt och strategiskt.

Tillsammans med våra medarbetare tar vi de kommande åren ett större grepp om hållbarhetsfrågan med de globala hållbarhetsmålen som utgångspunkt. Slutmålet är ett hållbart arbetssätt som genomsyrar hela verksamheten.

Framtid och utveckling

Företaget har nu uppnått den aktningsvärda åldern av 93 år. Vår historik, erfarenhet och kunskap är en bra grund för en fortsatt god utveckling.

Vi ser med tillförsikt fram emot våra utmaningar i form av omfattande utvecklings-, underhålls- och förbättringsåtgärder i vårt befintliga bestånd.

Dessutom arbetar vi för att utöka och komplettera vårt bostadsbestånd genom förvärv och förädling av våra fastigheter samt egen projektutveckling.

Koncernen har god stabilitet och likviditet och vi ser fram emot en intressant utveckling de närmaste åren med en förnygrad och förstärkt organisation.

Möjligheter och risker

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekter på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder. Hög inflation avseende media-kostnader samt förändrade finansieringskostnader och avkastningskrav är variabler som kommer att påverka koncernen framöver.

Koncernen står stark med låg justerad belåningsgrad och stora övervärden i fastigheterna.

Vi ser inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt. Hyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Vakansgraden för kommersiella lokaler bedöms inte öka från nuvarande nivå. Risknivån för kommersiella lokaler är begränsad genom hyresavtalens olika löptider och att hyresgästerna representerar olika branscher.

Fastigheterna är löpande väl underhållna, men vi ser ett kommande behov av moderniseringar.

Valutarisk föreligger ej och en eventuell ränteuppgång påverkar endast en del av vår låneportfölj, genom att koncernen har ingått avtal om räntederivat, i enlighet med vår finanspolicy.

Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

För ytterligare information om risker se not 2.

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter för 2024 uppgick till 198,1 Mkr (176,3). Kostnaderna för drift, förvaltning, underhåll och lokalanpassningar m m utgjorde totalt 62,6 Mkr (68,4) vilket betyder att periodens driftsnetto uppgick till 135,7 Mkr (107,9). Rörelseresultatet uppgick till 80,1 Mkr (52,8) och finansiella kostnader till 32,5 Mkr (28,7).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster om 55,8 Mkr (32,8).

Fastigheterna är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Femårsöversikt och nyckeltal, koncernen

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	198,1	176,3	166,6	163,5	160,0
Driftsnetto	135,8	107,9	106,4	105,2	107,3
Resultat efter finansiella poster	55,8	32,8	43,7	68,1	55,0
Balansomslutning	2 061,3	2 024,7	1 837,7	1 780,5	1 669,6
Marknadsvärde, fastigheter	4 390	4 236	4 264	4 515	4 243
Justerad soliditet	58,1%	59,1%	61,3%	63,7%	63,4%
Justerad belånings- grad	28,9%	29,1%	24,9%	22,4%	22,7%

Nyckeltalseffinitioner framgår av not 1.

Investeringar

Vi bedömer koncernens fastighetsbestånd som väl balanserat med fastigheter i bra lägen i Göteborgs kommun, en kommun i positiv utveckling.

Vår målsättning att upprätthålla ett attraktivt bostadsutbud underlättas av planerad nyproduktion av attraktiva hyresrätter samt nischproduktion av olika slag.

Vi har under 2024 slutligen färdigställt alla lägenheterna i projekt Östra Kålltorp. Detta innebär att vi tillfört totalt 104 lägenheter med en yta av 6 418 kvm i vårt bostadsbestånd.

Årets investeringar och förvärv i förvaltningsfastigheter samt pågående ny-, till- och ombyggnad uppgick i koncernen till 48,5 Mkr (185,9). Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 0,4 Mkr (2,3).

Likviditet och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 57,3 Mkr (67,6).

Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering uppgick under året till 85,5 Mkr (62,8).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 1 269 Mkr (1 234). Lånstrukturen framgår av not 27. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 2 och not 29.

Finansiell ställning

Koncernens synliga soliditet uppgår till 30,5 % och belåningsgraden till 73,9 % av bokfört värde. Vid bedömning av koncernens ställning måste hänsyn tas till att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar. Detta värde understiger fastigheternas marknadsvärde avsevärt. Lån redovisas med faktisk kapitalbindning vilket innebär att lån med formell kapitalbindning understigande 1 år redovisas som kortfristig skuld samt att lån med formell kapitalbindning överstigande 1 år redovisas som långfristig skuld.

Varje år görs en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter och vissa år med stöd av ett antal externa värderingar. Värderingen är baserad på en avkastningsvärdering. Den genomsnittliga yelden uppgår till 3,45 % (3,48). Enligt värdering gjord vid årsskiftet uppgår fastigheternas marknadsvärde till 4 390 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 58,1 % och justerad belåningsgrad till 28,9 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per Sundequist har anställts som ny VD i Ivar Kjellberg Fastighets AB.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	522 112 230
Årets resultat	-1 111 703
	<u>kr 521 000 527</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras	<u>521 000 527</u>
	kr 521 000 527

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen:

Styrelsens uppfattning är att det redovisade koncernbidraget om 38 825 535 kr varken hindrar bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande koncernens och bolagets resultat för räkenskapsåret samt ställning per 2024-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernresultaträkning

	Not	Koncernen	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Hysesintäkter	4,12	198 052	176 341
Fastighetskostnader	5	-62 300	-68 443
Driftsnetto		135 752	107 898
Av- och nedskrivningar av byggnader	11	-36 586	-24 016
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-9	-9
Övriga intäkter	7	10 458	2 432
Övriga kostnader	7	-180	-515
Bruttoresultat	8	109 435	85 790
Administrationskostnader	10,11,17	-29 339	-33 004
Rörelseresultat		80 096	52 786
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	8 223	8 716
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-32 483	-28 724
Resultat efter finansiella poster		55 836	32 778
Bokslutsdispositioner	15	-40 138	-18 704
Skatt på årets resultat	16	-5 526	-5 152
Årets vinst		10 172	8 922

Koncernbalansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	1 706 523	1 516 337
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	10 860	190 022
Inventarier	18	5 260	4 930
Summa materiella anläggningstillgångar		1 722 643	1 711 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	20	251 890	234 317
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		954	845
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 855	235 173
Summa anläggningstillgångar		1 975 498	1 946 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		618	328
Aktuella skattefordringar		1 133	1 558
Övriga kortfristiga fordringar		12 279	6 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14 484	3 235
Summa kortfristiga fordringar		28 514	11 153
Kortfristiga placeringar	23	-	-
Kassa och bank		57 332	67 064
Summa omsättningstillgångar		85 846	78 217
Summa tillgångar		2 061 344	2 024 679

Koncernbalansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Koncernen	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Eget kapital			
Aktiekapital		900	900
Övrigt tillskjutet kapital		4 100	4 100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		623 295	613 123
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		628 295	618 123
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	108 698	103 109
Långfristiga skulder	26,27	966 968	936 343
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	303 404	299 750
Leverantörsskulder		14 318	26 116
Skatteskulder		417	321
Övriga skulder		9 776	10 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	29 468	30 431
Summa kortfristiga skulder		357 383	367 104
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		2 061 344	2 024 679

Förändringar i eget kapital, koncernen

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	900	4 100	613 123	618 123
Årets resultat			10 172	10 172
Eget kapital 2024-12-31	900	4 100	623 295	628 295

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys för koncernen

	Not	Koncernen	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		80 096	52 786
Avskrivningar	30	37 163	24 522
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	-1 195	-690
		116 064	76 618
Erhållna räntor		1 270	1 559
Erhållna utdelningar		-	768
Erlagda räntor och liknande		-32 383	-22 458
Betald inkomstskatt		584	6 337
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering		85 535	62 824
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		-290	-87
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-17 083	-221 353
Ökning/minskning leverantörsskulder		-11 798	3 567
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 774	-9 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 590	-164 931
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 930	-188 214
Sålda materiella anläggningstillgångar		475	267
Förändring av fordringar på koncernbolag		-50 867	197 488
Förändring långfristig skuld		0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 322	9 541
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av lån		35 000	173 858
Förändring långfristiga finansiella skulder		-	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 000	173 646
Årets kassaflöde		-9 732	18 256
Likvida medel vid årets början		67 064	48 808
Likvida medel vid årets slut		57 332	67 064

Moderbolagets resultaträkning

	Not	Moderbolaget	
		2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)
Hysesintäkter	4,12	4 957	5 431
Fastighetskostnader	5	-2 176	-2 874
Driftsnetto		2 781	2 557
Avskrivningar av byggnader	11	-331	-331
Resultatandel i fastighetförvaltande KB	8	43 388	38 607
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-9	-9
Övriga intäkter	7	3 130	2 505
Övriga kostnader	7	-3 109	-2 004
Bruttoresultat	8	45 850	41 325
Byggverksamheten	9		
Nettoomsättning	4	46 844	150 457
Produktionskostnader		-46 381	-148 968
Resultat från byggverksamheten		463	1 489
Administrationskostnader	10,11,17	-29 319	-32 973
Rörelseresultat		16 994	9 841
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande intäkter	13	48 095	49 004
Räntekostnader och liknande kostnader	14,28	-28 716	-34 932
Resultat efter finansiella poster		36 373	23 913
Bokslutsdispositioner	15		
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		-38 825	-19 551
Kommittentresultat		3 063	-1 503
Skatt på årets resultat	16	-1 723	-3 136
Årets vinst		-1 112	-277

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18,19	25 664	25 995
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	912	496
Inventarier	18	1 500	1 639
Summa materiella anläggningstillgångar		28 076	28 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20,21	34 049	34 049
Fordringar hos koncernföretag	20	547 889	530 316
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	11	11
Andra långfristiga fordringar		125	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		582 074	564 426
Summa anläggningstillgångar		610 150	592 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	1 124 250	1 118 589
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Kund- och hyresfordringar		272	282
Aktuella skattefordringar		724	724
Övriga kortfristiga fordringar		7 716	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5 222	2 383
Summa kortfristiga fordringar		1 138 184	1 122 792
Kortfristiga placeringar	23	-	0
Kassa och bank		55 407	66 275
Summa omsättningstillgångar		1 193 591	1 189 067
Summa tillgångar		1 803 741	1 781 623

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Eget kapital			
Aktiekapital		900	900
Reservfond		4 100	4 100
Bundet eget kapital		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Balanserat resultat		522 112	522 389
Årets resultat		-1 112	-277
Fritt eget kapital		<u>521 000</u>	<u>522 112</u>
Summa eget kapital		526 000	527 112
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	86 123	84 400
Långfristiga skulder	26,27	846 756	816 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	303 404	299 750
Leverantörsskulder		11 899	22 704
Skulder till koncernföretag		18	17
Övriga skulder		8 911	9 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	<u>20 630</u>	<u>21 947</u>
Summa kortfristiga skulder		344 862	354 010
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		1 803 741	1 781 623

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	900	4 100	522 112	527 112
Årets resultat			-1 112	-1 112
Eget kapital 2024-12-31	<u>900</u>	<u>4 100</u>	<u>521 000</u>	<u>526 000</u>

Aktiekapitalet består av 9 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	Moderbolaget	
		2024	2023
		(kkkr)	(kkkr)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		16 994	9 841
Avskrivningar	30	901	833
Övriga ej likviditetspåverkande poster	30	-1 195	-690
		<u>16 700</u>	<u>9 984</u>
Erhållna räntor		1 166	1 286
Erhållna utdelningar		-	768
Erlagda räntor och liknande		-28 167	-32 864
Betald inkomstskatt		-	2 428
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, investeringar och finansiering		<u>-10 301</u>	<u>-18 398</u>
Ökning/minskning kundfordringar/hyresfordringar		10	-67
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		17 830	-281 343
Ökning/minskning leverantörsskulder		-10 805	1 170
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-461	-9 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-3 727</u>	<u>-307 755</u>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-847	-1 027
Sålda materiella anläggningstillgångar		475	267
Förändring långfristig fordran		-41 798	272 993
Investering i finansiella anläggningstillgångar		29	-
Förändring långfristig skuld		-	-184
Försäljning av kortfristiga placeringar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-42 141</u>	<u>272 049</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av lån		35 000	53 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>35 000</u>	<u>53 858</u>
Årets kassaflöde		<u>-10 868</u>	<u>18 152</u>
Likvida medel vid årets början		66 275	48 123
Likvida medel vid årets slut		<u>55 407</u>	<u>66 275</u>

Bokslutskommentarer**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna.

Vid intagande av dotterföretagen i koncernredovisningen tillämpas förvärvsmetoden, vilken innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras och ingår ej i koncernens resultat.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar. Andelar i intresseföretag redovisas enligt den s k kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att konsolidering huvudsakligen sker på separata rader i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på innevarande period redovisas som intäkter.

Andra typer av intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m.

Redovisning av entreprenaduppdrag till fast pris redovisas enligt succesiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till entreprenadens upparbetningsgrad.

Nedskrivningar av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall som det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företag i koncernen är leasetagare omfattar endast operationell leasing (hyresavtal).

Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts
Nyckeltalsdefinitioner

Solditet:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad solditet:

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Justerad belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader som uppförts i egen regi har upptagits till summan av direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader

Mark	-
Stomme	100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-50 år
Hissar, installationer, ytskikt	25-50 år
Lägenhetsreovering	50 år
Lokalreovering	50 år
Övrigt	30-40 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	20 år
Inventarier	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändring av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag och kommittentresultat redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 1 Redovisningsprinciper, fortsFinansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta, respektive nominellt belopp.

Bolagets upplåning innefattar även derivatinstrument som bolaget använder för att säkra sin exponering för ränterisker.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I en avgiftsbestämd pensionsplan betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

Not 2 Finansiella riskerFinansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar koncernen med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts centralt enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen. Policyn är föremål för löpande revidering minst en gång per år.

Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs. Övergripande målsättning för finanspolicyn är att

- Optimera möjligheterna/risktagandet för skuldportföljen inom det riskmandat som fastställts
- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk avseende hyresfordringar är begränsad. Samtliga hyror betalas i förskott.

Ränterisker/refinansieringsrisker

Koncernen arbetar utifrån en av styrelsen fastställd normportfölj som innebär att maximalt 50 % av den totala skuldportföljen får ränteomsättas inom en 12 månaders period och maximalt 50 % av låneförfallen, kapitalbindningen, får ske inom en 12 månaders period. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året och årsvis. All handel med derivata instrument, swappar etc, skall utföras mot den underliggande låneportföljen.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingår i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Not 2 Finansiella risker, fortsLikviditetsrisker

Hanteringen av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla tillräcklig likviditet och lämplig finansiering genom avtalade kreditmöjligheter.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk avseende låneportföljen.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2024-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,15 % - 6,70 %).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende pågående arbeten per 2024-12-31.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
<u>Hyresintäkter Fastighetsförvaltning</u>				
Bostäder	162 771	143 070	4 356	4 153
Kommersiella lokaler	25 077	23 683	601	581
Garage och p-platser	10 204	9 588	-	697
	198 052	176 341	4 957	5 431
<u>Byggverksamheten</u>				
Årets totala fakturering	-	-	46 844	150 457
	198 052	176 341	51 801	155 888

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Driftskostnader	37 787	34 484	1 164	1 838
Underhåll, reparation och hyresgäst- anpassning	21 312	30 829	906	932
Fastighetsskatt	3 201	3 130	106	104
	62 300	68 443	2 176	2 874

Not 6 Resultat från andelar i intressebolag

Samtliga resultatposter avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Klosterparken I/S	-9	-9	-9	-9
	<u>-9</u>	<u>-9</u>	<u>-9</u>	<u>-9</u>

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader avser huvudsakligen externa administrations- och förvaltningsuppdrag samt försäkringsersättningar.

Not 8 Bruttoresultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Fastighetsförvaltning	107 560	83 882	2 450	2 226
Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto	10 278	1 917	21	501
Resultatandel i fastighetförvaltande KB	-	-	43 388	38 607
Resultat från intresseföretag	-9	-9	-9	-9
	<u>117 829</u>	<u>85 790</u>	<u>45 850</u>	<u>41 325</u>

Not 9 Byggverksamheten

Byggverksamheten avser entreprenadverksamheten i Ivar Kjellberg Fastighets AB.

Not 10 Administrationskostnader

Arvoden och andra ersättningar till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:				
Revisionsuppdraget	590	606	590	606
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	251	279	251	279
Andra ersättningar	115	125	115	125
	<u>956</u>	<u>1 010</u>	<u>956</u>	<u>1 010</u>

Not 11 Av- och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Avskrivning av byggnader	28 192	23 650	331	331
Utrangering av byggnader	7 915	-	-	-
Avskrivning byggnadsinventarier	479	366	-	-
Avskrivning av inventarier	577	506	570	502
	<u>37 163</u>	<u>24 522</u>	<u>901</u>	<u>833</u>

Kostnader avseende avskrivning av inventarier redovisas i administrationskostnader.

Not 12 Operationella leasingavtal

I redovisning utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage, bolaget är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknig enligt KPI. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	70 380	69 009	1 770	1 635
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	49 012	43 916	452	1 038
Förfaller till betalning senare än 5 år	3 845	-	-	-
	123 237	112 925	2 222	2 673

	Koncernen	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	221	221
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	800	800
Förfaller till betalning senare än 5 år	8 267	8 467
	9 288	9 488

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter 447 444

I redovisning utgörs operationella leasingavtal av tomträtt och arrende, bolaget är därmed leasetagare. Avtalet är på 60 år med en avgäldsperiod på 10 år fr o m 2021-05-01.

Not 13 Ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Ränteintäkter, koncernföretag	6 953	6 389	46 929	46 950
Ränteintäkter, övriga	1 270	1 559	1 166	1 286
Vinst vid försäljning av aktier	-	0	-	-
Utdelningar på aktier	-	768	-	768
	8 223	8 716	48 095	49 004

Från och med 2019 utgår marknadsmässiga räntor på interna mellanhavanden.

Not 14 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkr)	2023 (kkr)	2024 (kkr)	2023 (kkr)
Räntekostnader, koncernföretag	271	-	2 082	2 690
Räntekostnader, övriga	31 452	28 605	25 874	31 122
Förlust vid försäljning av aktier	-	5	-	5
Övriga finansiella kostnader	760	114	760	1 115
	32 483	28 724	28 716	34 932

Not 15	Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
	Lämnade/mottagna koncernbidrag	-40 138	-18 704	-38 825	-19 551
	Överfört skattemässigt resultat - kommissionärsförhållande	-	-	3 063	-1 503
		-40 138	-18 704	-35 762	-21 054

Not 16	Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
		2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
	Aktuell skatt	-	7	-	7
	Uppskjuten skatt	-5 526	-5 159	-1 723	-3 143
		-5 526	-5 152	-1 723	-3 136
	Redovisat resultat före skatt	15 698	14 074	611	2 859
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-3 234	-2 899	-126	-589
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-22	-2 385	-22	-2 662
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	155	132	155	115
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-2 346		-1 651	
	Skatteeffekt hänförlig till justering i temporära skillnader	-169	-	-169	-
	Skatteeffekt av ej tidigare bokfört underskottsavdrag	90	0	90	-
	Redovisad skattekostnad	-5 526	-5 152	-1 723	-3 136

Not 17	Löner, andra ersättningar och antal anställda	2024		2023	
		Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)	Löner (kkkr)	Soc. Kostn (kkkr)
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
	Moderbolaget				
	Styrelse och VD	2 331	733	1 983	1 101
	(varav pensionskostnader)		(533)		(478)
	Övriga anställda	12 516	7 203	13 188	7 192
	(varav pensionskostnader)		(2 100)		(2 316)
	Totalt Moderbolaget	14 847	7 936	15 171	8 293
	(varav pensionskostnader)		(2 633)		(2 794)
	Medelantalet anställda				
	Moderbolaget				
	Sverige	22	59%	23	56%
	Styrelse och ledning				
	Moderbolaget				
	Antal styrelsemedlemmar	4	75%	3	67%
	VD och andra ledande befattningshavare	4	50%	4	75%

Not 18 Materiella anläggningstillgångar, forts

Bokfört värde byggnader och mark enligt ovan.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod där direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,15 - 6,70 % (2,15 - 6,70) för koncernen och på 2,85 % (2,85) för moderbolaget. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknads-mässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans. Bokfört värde byggnader och mark, förvaltningsfastigheter, enligt ovan.

Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Direktägda förvaltningsfastigheter					
<u>Olskroken, Göteborg</u>					
Gårda 62:1	1936				
Redbergsvägen 7	/1996	2 600	336	2 936	85 458
Summa direktägda fastigheter		2 600	336	2 936	85 458
Förvaltningsfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag					
<u>Kommendantsängen 5:3</u>					
Kastellgatan 11	1914 /1986	2 310	189	2 499	83 566
<u>Vasastaden 15:16</u>					
Karl Gustavsgatan 21-23	1929 /1994	3 687	-	3 687	139 000
<u>Jakobsdal, Göteborg</u>					
Bö 33:12					
Påskbergsgatan 8	1934 /1993	1 784	-	1 784	52 000
Bö 34:4					
Jakobsdalsgatan 15	1932 /1992	1 342	-	1 342	43 000
<u>Vegastaden, Göteborg</u>					
Olivedal 5:20					
Nordostpassagen 2-6	1969 /2019	4 967	698	5 665	174 692
Olivedal 23:24					
Jungmansgatan 15-25	1973 /2017 /2018	7 725	890	8 615	347 878
Göteborg Olivedal 9:1					
Olivedalsgatan 24-26	1930 /1992	2 558	221	2 779	95 439
<u>Böstad, Göteborg</u>					
Bö 98:1					
Lillekullegatan 22	1946 /1990	1 501	80	1 581	45 344
Bö 98:2					
Bögatan 35	1946 /1990	1 113	37	1 150	33 304

Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Bö 98:3 Bögatan 37	1946 /1989	1 016	70	1 086	32 580
Bö 98:4 Bögatan 39	1946 /1989	1 259	109	1 368	36 071
Bö 98:6 Bögatan 41	1946 /1988	1 195	44	1 239	35 955
Bö 98:7 Nonnensgatan 1	1946 /1989	1 251	50	1 301	37 280
Bö 98:8 Nonnensgatan 3	1946 /1990	1 292	60	1 352	40 641
Bö 98:9 Nonnensgatan 5	1946 /1987	1 542	106	1 648	43 766
Bö 98:12 Kvarngärdesgatan 4	1946 /1991	1 059	73	1 132	34 370
Bö 98:13 Lillkullegatan 24	1946 /1991	924	390	1 314	32 296
Bö 99:2 Bögatan 45	1946 /1991	891	16	907	31 853
Bö 99:3 Bögatan 47	1946 /1991	-	741	741	4 584
<u>Kvillestaden, Göteborg</u>					
Brämregården 34:12 Kvilletorget 4-14	1976	5 848	3 071	8 919	145 088
Brämregården 77:1 Kvilletorget 16-20	1977	2 502	1 842	4 344	64 429
Brämregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämregatan 3-5	1978 /2013	3 499	566	4 065	93 488
Brämregården 15:22 Brämregatan 2-10	1980	5 128	617	5 745	112 662
Brämregården 15:19 Tunnbindaregatan 21	1930 /1976 /2022	1 351	355	1 706	50 586
Brämregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17	1929 /1975 /2022	815	201	1 016	30 727

2025041713947

Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19	1929 /1975 /2022	1 423	123	1 546	51 960
Brämaregården 15:8 Herkulesgatan 7	1936 /1979	1 064	225	1 289	22 477
Brämaregården 26:1 Tunnbindaregatan 12-14/ Väderkvarnsgatan 18-20	1974	3 076	20	3 096	62 029
Brämaregården 28:13 Brämaregatan 20-24	1984	2 812	-	2 812	61 000
Brämaregården 17:1 Vindragaregatan 12-14	1974	1 609	-	1 609	33 200
Brämaregården 33:1 Hisingsgatan 35	1932 /1979	1 161	278	1 439	24 509
Brämaregården 33:2 Parmmätaregatan 16	1934 /1979	1 189	305	1 494	25 312
Brämaregården 33:3 Parmmätaregatan 14	1937 /1979	485	46	531	10 319
Brämaregården 33:10 Hisingsgatan 31	1942 /1977	466	62	528	10 149
Brämaregården 33:11 Hisingsgatan 33	1942 /1977	465	9	474	10 031
Skaftö-Fiskebäck 7:8, 1:505, 1:506	1909 /1999	122		122	7 570
Summa fastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag		70 431	11 494	81 925	2 159 155
Summa fastigheter, direktägda och indirekt ägda genom kommanditbolag		73 031	11 830	84 861	2 244 613
Ivar Kjellberg Lokaler AB					
Askim 100:3 Askims Kyrkväg 46	1987	-	2 348	2 348	18 440
Gbg Vasastaden 17-16 AB					
Vasastaden 17:16 Vasagatan 21/ Erik Dahlbergsgatan 16-18	1887 /2003	1 651	2 089	3 740	49 570
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB					
Lunden 35:5 Danska vägen 63 A-B	2013	1 814	-	1 814	74 000

2025041713948

Dokumentnummer: 2y10UWYQ5cGXnW2F75MO1Oph07Lfzi - Sida (26 av 32)

Not 19 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

Fastighetsbeteckning Fastighetsadress	Byggn år /Omb år	Bostäder Kvm	Butiker /Lokaler Kvm	Totalt Kvm	Tax. värde kkr
Sandhem Hus 2 AB Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tuvevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13	2013	5 537	126	5 663	200 256
Sandhem Hus 3 AB Kvillebäcken 77:1 Solventilsgatan 6-8 Långängen 3/ Gamla Tuvevägen 7-9	2016	4 664	771	5 435	189 095
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB Kålltorp 44:40 Övre Sanatoriegatan 33	2023	672	-	672	32 200
Kålltorp 44:45 Övre Sanatoriegatan 30-36	2023 /2024	5 746	26	5 772	148 400
Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda		93 115	17 190	110 305	2 956 574
Övriga förvaltningsfastigheter i extern förvaltning					
Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8	1955 /2015	1 838	-	1 838	44 633
Summa förvaltning totalt		94 953	17 190	112 143	3 001 207

Not 20 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget			
	2024-12-31 (kkr)		2023-12-31 (kkr)	
Andelar i koncernföretag				
Ingående bokfört värde	34 049		34 049	
Årets anskaffning	-		-	
Årets resultat netto	43 388		38 607	
Insättning / uttag	-43 388		-38 607	
Utgående bokfört värde	34 049		34 049	
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Andelar i intresseföretag				
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Årets resultat	-9	-9	-9	-9
Utgående bokfört värde	-9	-9	-9	-9
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående bokfört värde	11	11	11	11
Resultatandel	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	11	11	11	11

Not 20 Finansiella anläggningstillgångar, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Fordringar hos koncernföretag				
Ingående bokfört värde	234 317	197 851	530 316	803 271
Årets förändring	17 573	36 466	17 573	-272 955
Utgående bokfört värde	251 890	234 317	547 889	530 316

Not 21 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
KB Byggsam 1	916561-3317	Göteborg	189	189
KB Påskbergsgatan 8	916558-3395	Göteborg	6 681	6 681
KB Jakobsdal	916556-5897	Göteborg	3 445	3 445
KB Granen 2	916834-8051	Göteborg	850	850
KB Vegabyggen 11, Kjellberg & Co	957201-4828	Göteborg	1 000	1 000
KB Vegabyggen 17, Kjellberg & Co	916443-4699	Göteborg	200	200
KB Böstaden	916558-1571	Göteborg	200	200
KB Tunnan, Kjellberg & Co	957201-4109	Göteborg	3 000	3 000
KB Tunnan 1, Kjellberg & Co	957201-4356	Göteborg	2 500	2 500
KB Tunnan 2, Kjellberg & Co	957201-5627	Göteborg	1 500	1 500
KB Tunnan 3, Kjellberg & Co	957201-3846	Göteborg	500	500
KB Tunnan 4, Kjellberg & Co	916557-8593	Göteborg	500	500
KB Väderkvarnsgatan 17	957202-9818	Göteborg	200	200
KB Väderkvarnsgatan 19	957202-9826	Göteborg	700	700
KB Herkulesgatan 7	916561-3325	Göteborg	500	500
KB Tunnan 5, Kjellberg & Co	916557-8585	Göteborg	1 000	1 000
KB Tunnan 7, Kjellberg & Co	916443-4921	Göteborg	200	200
KB Tunnan 8, Kjellberg & Co	916442-1423	Göteborg	600	600
KB Tunnan 9, Kjellberg & Co	916443-4939	Göteborg	2 000	2 000
KB Bostaden 1	916561-3358	Göteborg	8 000	8 000
MerVärden Hus 1 AB	556752-5067	Göteborg	259	259
Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB	556709-8354	Göteborg		
Sandhem Hus 2 AB	556753-3210	Göteborg		
Sandhem Hus 3 AB	556753-3251	Göteborg		
Ivar Kjellberg Lokaler AB	556753-3244	Göteborg		
KB Båtsmanstorpet	916561-8910	Göteborg		
Gbg Vasastaden 17-16 AB	556723-6152	Göteborg		
Kv Lindens Samfällighetsförening	717905-8750	Göteborg		
Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB	559287-2575	Göteborg		
MerVärden Hus 2 AB	559396-0213	Göteborg	25	25
			34 049	34 049

Samtliga andelsinnehav i kommanditbolag är komplementärandelar med kapitalandel 100% och rösträttsandel 100 %. Kommanditdelägare i Kommanditbolagen är andra bolag inom koncernen och/eller Hans Kjellberg. Kommanditdelägarna har generellt en insats av 100 kr.

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
Ingående bokfört värde	-	-	1 118 589	785 920
Årets förändring	-	-	5 661	332 669
Utgående bokfört värde	-	-	1 124 250	1 118 589

Not 23	Kortfristiga placeringar	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
	Noterade aktier				
	Ingående bokfört värde	-	24 404	-	24 404
	Årets inköp	-	1 956	-	1 956
	Årets försäljning	-	-26 360	-	-26 360
	Utgående bokfört värde	-	0	-	0
	Börsvärde	-	-	-	-
	Summa kortfristiga placeringar	-	0	-	0

Not 24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
	Upplupna intäkter	11 006	383	2 560	-
	Förutbetalda räntekostnader	157	-	-	-
	Förutbetalda kostnader	3 321	2 852	2 662	2 383
		14 484	3 235	5 222	2 383

Not 25	Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
	Ingående uppskjuten skatteskuld	103 109	98 012	84 400	81 257
	Årets förändring	5 589	5 097	1 723	3 143
	Utgående uppskjuten skatteskuld	108 698	103 109	86 123	84 400

Avsättningen avser den skattepliktiga temporära skillnaden mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för fastigheter.

Not 26	Skulder till kreditinstitut Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
	Kortfristiga skulder				
	Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen	303 404	299 750	303 404	299 750
	Långfristiga skulder				
	Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen	965 952	934 606	845 952	814 606
	Summa räntebärande skulder	1 269 356	1 234 356	1 149 356	1 114 356

Not 26 Skulder till kreditinstitut, forts

Del av skuld till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 303,4 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,7 år (1,9).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,3 år (3,6).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,46 % (2,79 %). Koncernens snittränta under 2024 uppgår till 2,70 % (2,82 %).

Not 27 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Räntebärande skulder till kreditinstitut	965 952	934 606	845 952	814 606
Pensionsåtagande	-	720	-	720
Övriga skulder	1 016	1 017	804	775
	966 968	936 343	846 756	816 101

Not 28 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 798 Mkr (894 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 24 Mkr (+ 28 Mkr) för koncernen och till + 24 Mkr (+ 28 Mkr) för moderbolaget. Över-/undervärden redovisas inte i bokföringen utan löpande i takt med förfall.

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stibor ränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)	2024-12-31 (kkr)	2023-12-31 (kkr)
Upplupna räntekostnader	294	2 389	-	1 533
Upplupen fastighetsskatt	541	1 025	106	104
Förutbetalda hyror	19 516	17 974	12 765	12 390
Personalrelaterade kostnader	4 068	4 791	4 068	4 791
Drifts- och underhållskostnader	4 562	3 539	3 203	2 415
Övriga poster	487	713	488	714
	29 468	30 431	20 630	21 947

IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB

2025041713953

Not 30	Ej likviditetspåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Avskrivningar	37 163	24 522	901	833
	Realisationsresultat	-475	-209	-475	-209
	Avsättning till pensioner	-720	-481	-720	-481
		35 968	23 832	-294	143

Not 31	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
	Avseende skulder till kreditinstitut:				
	Fastighetsinteckningar	1 287 054	1 255 054	49 400	49 400
	För pensionsåtagande	-	-	-	-
		1 287 054	1 255 054	49 400	49 400

Moderbolaget har ställt dotterbolagens fastighetsinteckningar som pant för lån.

Not 32	Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)	2024-12-31 (kkkr)	2023-12-31 (kkkr)
	Ansvar för skulder i hel- och delägda bolag	-	-	817	885
	Borgensförpliktelser	314	249	314	249

Not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Inköp	618	6 327	595	6 278
Försäljning	10	-	10	-

Not 34 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där Ivar Kjellberg Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Ivar Kjellberg AB, 556309-6170, Göteborg.

Dokumentnummer: 2y10UWYQ5cGXnW2F75MO1Oph07Lfzi - Sida (31 av 32)

Not 35 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Moderbolaget	
	2024 (kkkr)	2023 (kkkr)
Balanserade vinstmedel	522 112	522 389
Årets vinst	-1 112	-277
	<u>521 000</u>	<u>522 112</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	-	-
i ny räkning balanseras	521 000	522 112
	<u>521 000</u>	<u>522 112</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Sundberg
Ordförande

Angelica Kjellberg
Styrelseledamot/Verkställande direktör

Victor Devér
Styrelseledamot

Michael Walmerud
Styrelseledamot

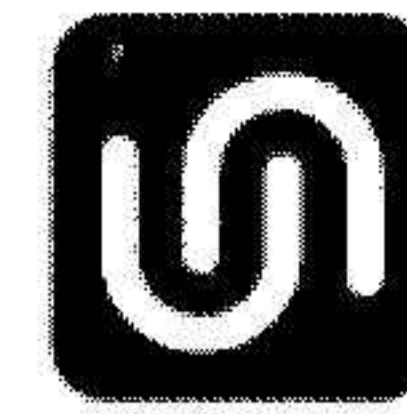
Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredov IKFAB 2024

Antal sidor: 32
Verifikationsdatum: Mar 31 2025 02:14PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10UWYQ5CGXNW2F75MO1OPHO7LFZI
MAR 31 2025 02:14PM

2025041713955

Deltagare

Annika Pålsson (Skapare)

Ivar Kjellberg Fastighets AB
annika.palsson@kjellberg.se
Skickades: Mar 31 2025 11:34AM

Angelica Kjellberg (Esignatur)

196511265107
angelica.kjellberg@kjellberg.se
+46705108260
Signerad: Mar 31 2025 11:53AM

Michael Walmerud (Esignatur)

196701234335
michael.walmerud@elofhansson.com
Signerad: Mar 31 2025 12:05PM

Anders Sundberg (Esignatur)

196309165154
anders.sundberg@exacon.se
Signerad: Mar 31 2025 12:30PM

Victor.Dever@Kjellberg.Se (Esignatur)


199103081916
victor.dever@kjellberg.se
Signerad: Mar 31 2025 01:11PM

Gunilla Lönnbratt (Esignatur)

196608205560
gunilla.loennbratt@pwc.com
Signerad: Mar 31 2025 02:14PM

Registrerade händelser

2025041713956

Mar 31 2025 11:34AM	Annika Pålsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 92.32.64.118
Mar 31 2025 11:35AM	Angelica Kjellberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2850333/2y10B5S09gt2RVuirAyisQkZsSRtBY	IP ADDRESS 48.209.223.19
Mar 31 2025 11:53AM	 Ulla Angelica Kjellberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (0195eb9e-aa08-73cb-8a65-d7825ff8fc5a)</i>	IP-ADDRESS 92.32.64.118
Mar 31 2025 11:36AM	Michael Walmerud granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2850335/2y10BST0Fсах4q78B3sm7UrG5qKpPN	IP ADDRESS 52.169.27.221
Mar 31 2025 12:05PM	 Hans Christer Michael Walmerud signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.0155 Long 11.8263</i> <i>Signerad med: BankID (0195eba9-6769-7e68-9263-a2be380f4cc7)</i>	IP-ADDRESS 185.248.52.13
Mar 31 2025 11:35AM	Anders Sundberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2850332/2y10P13sv2nHKpfflpxFM9EOuszHuO	IP ADDRESS 20.91.120.7
Mar 31 2025 12:30PM	 Jan Anders Lennart Sundberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 63.8284 Long 20.2597</i> <i>Signerad med: BankID (0195ebbf-f674-7010-a085-b3dff1da9603)</i>	IP-ADDRESS 217.213.155.96
Mar 31 2025 11:35AM	victor.dever@kjellberg.se granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2850334/2y10W26xN9G39tXZ3ECGGcgEoeQvdg	IP ADDRESS 13.74.239.151
Mar 31 2025 01:11PM	 Victor Thomas Devér signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (0195ebe6-2cd2-7b56-b4d5-4d0f230b6df2)</i>	IP-ADDRESS 46.39.112.77
Mar 31 2025 11:35AM	Gunilla Lönnbratt granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2850336/2y10b72SqCZC1LXZVMWrkDsK5OQh96	IP ADDRESS 52.176.2.235
Mar 31 2025 02:14PM	 Gunilla Fredrika Lönnbratt signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (0195ec1f-4724-790b-9b4b-4571cb3c1d3a)</i>	IP-ADDRESS 34.99.63.250
Mar 31 2025 02:14PM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivar Kjellberg Fastighets AB, org.nr 556101-2419

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ivar Kjellberg Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivar Kjellberg Fastighets AB för år 2024 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 direktörerna 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB, 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-31 12:12:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025041713960