

Årsredovisning

för

Incola Fastigheter AB

556926-2370

Räkenskapsåret


2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Incola Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Katrineholm 2025-04-30


Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Incola Fastigheter AB
556926-2370
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Incola Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter och började sin verksamhet 2013.

Företaget har sitt säte i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget och hela fastighetsbranschen påverkas i hög grad av att den ekonomiska konjunkturen har försvagats under året.

Ökade energipriser och stigande finansieringskostnader slår direkt mot resultatet.

Genom en inbromsning i investeringstakten och företagets låga vakans i bostäder är bedömningen att detta inte kommer påverka företagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Företaget har under året erhållit ett aktieägartillskott om 3 000 000 kronor från moderföretaget YDOL Fastighets AB.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till YDOL Fastighets AB, org nr 559059-5285 med säte i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 159	13 598	13 245	13 589	11 947
Resultat efter finansiella poster	-2 486	-1 623	-49	852	-532
Soliditet (%)	1	1	2	2	2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	263 352	1 912 864	-1 725 647	500 569
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-1 725 647	1 725 647	0
Avskrivning uppskrivning		-263 352	263 352		0
Erhållna aktieägartillskott			3 000 000		3 000 000
Årets resultat				-2 380 728	-2 380 728
Belopp vid årets utgång	50 000	0	3 450 569	-2 380 728	1 119 841

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 450 569
årets förlust	-2 380 728
	1 069 841
disponeras så att i ny räkning överföres	1 069 841

2025050815597

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 158 564	13 597 534
Övriga rörelseintäkter		0	62 615
		14 158 564	13 660 149
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 363 762	-7 344 533
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 033 277	-2 928 951
Övriga rörelsekostnader		0	19
		-11 397 039	-10 273 465
Rörelseresultat		2 761 525	3 386 684
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 676	59 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 251 191	-5 068 994
		-5 247 515	-5 009 275
Resultat efter finansiella poster		-2 485 990	-1 622 591
Bokslutsdispositioner		148 258	200 000
Resultat före skatt		-2 337 732	-1 422 591
Skatt på årets resultat	3	-42 996	-303 056
Årets resultat		-2 380 728	-1 725 647

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	86 978 016	87 256 682
Inventarier, verktyg och installationer	5	20 006	288 163
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	280 208	258 273
		87 278 230	87 803 118

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	41 177 200	38 177 200
		41 177 200	38 177 200

Summa anläggningstillgångar

128 455 430 **125 980 318**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		185 562	77 412
Övriga fordringar		17 514	17 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 042	156 408
		404 118	250 985

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		758 686	2 359 409
		1 162 804	2 610 394

SUMMA TILLGÅNGAR

129 618 234 **128 590 712**

2025050815599

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

8

0

263 352

50 000

313 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 450 569

1 912 865

Årets resultat

-2 380 728

-1 725 647

1 069 841

187 218

Summa eget kapital

1 119 841

500 570

Obeskattade reserver

447 806

596 064

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10 218 878

10 175 882

Summa avsättningar

10 218 878

10 175 882

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

106 983 979

109 167 379

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

5 700 600

5 000 600

Summa långfristiga skulder

112 684 579

114 167 979

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 183 400

0

Leverantörsskulder

818 770

631 159

Skulder till koncernföretag

5 435

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

385 490

122 256

Aktuella skatteskulder

10 781

21 578

Övriga skulder

425

5 609

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 742 829

2 369 615

Summa kortfristiga skulder

5 147 130

3 150 217

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

129 618 234

128 590 712

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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

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:

Stomme och grund	1%
Tak, värme-, elanläggning	2,5%
Fönster, fasad, VVS	2%
Ventilation, hiss	4%
Styr och övervakning, tvättstuga	6,67%
Kök och badrum	3,33%
Inre ytskikt	8,33%
Markanläggning	5%
Maskiner och inventarier	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder

och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktslag		
Bostäder	12 607 694	12 087 240
Lokaler	1 177 480	1 128 828
Garage och p-platser	373 390	381 467
	14 158 564	13 597 535

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-42 996	-303 056
Totalt redovisad skatt	-42 996	-303 056

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 394 711	50 343 018
Inköp	2 486 454	1 082 246
Försäljningar/utrangeringar	0	-30 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 881 165	51 394 711
Ingående avskrivningar	-7 164 360	-5 678 749
Försäljningar/utrangeringar	0	30 195
Årets avskrivningar	-1 634 120	-1 515 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 798 480	-7 164 360
Ingående uppskrivningar	43 026 331	44 157 331
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 131 000	-1 131 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	41 895 331	43 026 331
Utgående redovisat värde	86 978 016	87 256 682
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	86 978 016	87 256 682
Verkligt värde	173 900 000	173 900 000

Bolaget låter värderingsinstitut utföra värdering av fastigheterna vid ca 3 års mellanrum. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde som en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre på en enskild fastighet ska nedskrivning ske.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Ingående avskrivningar	-1 180 106	-898 454
Årets avskrivningar	-268 157	-281 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 448 263	-1 180 106
Utgående redovisat värde	20 006	288 163

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 273	0
Inköp	2 535 793	1 450 788
Omklassificeringar	-2 513 858	-1 192 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 208	258 273
Utgående redovisat värde	280 208	258 273

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 177 200	38 100 000
Tillkommande fordringar	3 000 000	0
Omklassificeringar	0	77 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 177 200	38 177 200
Utgående redovisat värde	41 177 200	38 177 200

Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	263 352	533 352
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-263 352	-270 000
Ianspråktaget till fritt eget kapital	0	0
Belopp vid årets utgång	0	263 352

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	8 733 600	9 863 040
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	98 250 379	99 304 339
106 983 979	109 167 379	

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Katrineholm, det datum som framgår av vår digitala signatur

Fredrik Ydevall
Verkställande direktör

Emma Cosmo

Elin Hast

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:19:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

INCOLA FASTIGHETER AB 556926-2370 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 07:32:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK INGVAR YDEVALL

Fredrik Ydevall

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 09:33:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Emma Cosmo

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 08:44:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Elin Hast

Leveranskanal: E-post

SEBASTIAN AUGUSTSSON Sverige

Granskare

Sebastian Augustsson

Leveranskanal: E-post

2025050815606

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Incola Fastigheter AB, org.nr 556926-2370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Incola Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Incola Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Incola Fastigheter AB.

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 Incola Fastigheter AB 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. 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 Incola Fastigheter AB för år 2024 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 Incola Fastigheter AB 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:55:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250508 15609