

# Årsredovisning

## Indvelop Fastigheter AB

Org.nr 559099-0890

Räkenskapsår 2024-05-01 - 2025-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Indvelop Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 31 oktober 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Trollhättan den 31 oktober 2025

Per Guvå



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen för Indvelop Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4    |
| Noter                  | 7    |

Styrelsens säte: Trollhättan

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Styrelsen för Indvelop Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30.

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

Verksamheten består i uthyrning av lokaler i bolagets fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Trollhättan.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Indvelop AB, 556817-9195, med säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2024/25 | 2023/24 | 2022/23 | 2021/22 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 948     | 1 053   | 914     | 1 164   |
| Resultat efter finansiella poster | 672     | -77     | 264     | 685     |
| Rörelsemarginal (%)               | 95,6    | 18,4    | 57,8    | 70,4    |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 47,3    | -8,8    | 27,8    | 92,3    |
| Balansomslutning                  | 6 535   | 6 643   | 6 961   | 7 439   |
| Soliditet (%)                     | 21,7    | 13,2    | 13,6    | 10,0    |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 50 000            | 677 935                | -77 376           | 650 559          |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämma |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                   |                   | -77 376                | 77 376            |                  |
| Årets resultat                            |                   |                        | 546 737           | 546 737          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>50 000</b>     | <b>600 559</b>         | <b>546 737</b>    | <b>1 197 296</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 600 559          |
| årets vinst                                 | 546 737          |
|   | <b>1 147 296</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 1 147 296        |

2025112806770

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-05-01<br/>-2025-04-30</b> | <b>2023-05-01<br/>-2024-04-30</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   |            | 948 000                           | 1 052 820                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 1 158 680                         | -3                                |
|   |            | <b>2 106 680</b>                  | <b>1 052 817</b>                  |
|   |            | <b>2 106 680</b>                  | <b>1 052 817</b>                  |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                          |            | -946 873                          | -605 980                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -253 092                          | -252 725                          |
|   |            | <b>-1 125 005</b>                 | <b>-858 705</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>906 715</b>                    | <b>194 112</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 1 043                             | -22                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -236 193                          | -271 466                          |
|   |            | <b>-235 150</b>                   | <b>-271 488</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>671 565</b>                    | <b>-77 376</b>                    |
| Bokslutsdispositioner                             |            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>671 565</b>                    | <b>-77 376</b>                    |
| Skatt på årets resultat                           |            | -124 828                          | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>546 737</b>                    | <b>-77 376</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 2          | 6 172 719         | 6 425 811         |
|  |            | <b>6 172 719</b>  | <b>6 425 811</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>6 172 719</b>  | <b>6 425 811</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 0                 | 4 701             |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 181 250           | 27 500            |
| Aktuella skattefordringar                    |            | 0                 | 68 829            |
| Övriga fordringar                            |            | 8 019             | 56 269            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 36 124            | 34 923            |
|  |            | <b>225 393</b>    | <b>192 222</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 137 344           | 25 321            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>362 737</b>    | <b>217 543</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>6 535 456</b>  | <b>6 643 354</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 3          | 50 000            | 50 000            |
|  |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 600 559           | 677 935           |
| Årets resultat                               |            | 546 737           | -77 376           |
|  |            | <b>1 147 296</b>  | <b>600 559</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 197 296</b>  | <b>650 559</b>    |
| <i>Obeskattade reserver</i>                  | 4          | 279 829           | 279 829           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 5          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 3 599 000         | 3 995 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 599 000</b>  | <b>3 995 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 396 000           | 396 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 19 496            | 565 338           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 894 932           | 710 000           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 18 337            | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 112 857           | 20 123            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 17 710            | 26 505            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 459 332</b>  | <b>1 717 966</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 535 456</b>  | <b>6 643 354</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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:

|           |     |
|-----------|-----|
| Byggnader | 4 % |
|-----------|-----|

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 611 900         | 7 611 900         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 611 900</b>  | <b>7 611 900</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 186 089        | -933 364          |
| Årets avskrivningar                             | -253 092          | -252 725          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 439 181</b> | <b>-1 186 089</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 172 719</b>  | <b>6 425 811</b>  |

### Not 3 Antal aktier och kvotvärde

| Namn           | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------|--------------|-----------|
| Antal A-aktier | 500          | 100       |
|                | <b>500</b>   |           |

2025112806776

**Not 4 Obeskattade reserver**

|                         | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond 2020 | 88 000            | 88 000            |
| Periodiseringsfond 2021 | 8 000             | 8 000             |
| Periodiseringsfond 2022 | 116 794           | 116 794           |
| Periodiseringsfond 2023 | 67 035            | 67 035            |
|                         | <b>279 829</b>    | <b>279 829</b>    |

Skatteeffekt på schablonränta på periodiseringsfond **5 485**

**Not 5 Långfristiga skulder**

|  | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 2 015 000         | 2 411 000         |
|  | <b>2 015 000</b>  | <b>2 411 000</b>  |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|   | <b>2025-04-30</b> | <b>2024-04-30</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                              | 9 000 000         | 9 000 000         |
|   | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |

Trollhättan 31 oktober 2025

  
Per Guvå

Min revisionsberättelse har lämnats 31 oktober 2025

  
Joakim Grundin  
Auktoriserad revisor

2025112806777



Building a better  
working world

2025112806778

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Indvelop Fastigheter AB, org.nr 559099-0890

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Indvelop Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Indvelop Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Indvelop Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

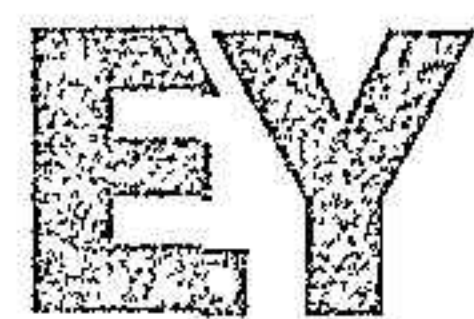
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better  
working world

2025112806779

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Indvelop Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Indvelop Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 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.

### 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 31 oktober 2025

Joakim Grundin  
Auktoriserad revisor