

Årsredovisning

för

In Frigore 1 AB

559258-0103

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Patrick Hjalmarsson, Styrelseledamot
2026-04-30

Styrelsen för In Frigore 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Bolaget med säte i Örebro bedriver fastighetsförvaltning. Beståndet i kvarteret Piloten består av 201 hyreslägenheter och 4 lokaler som stod färdiga 2021-2022. Bolaget äger och förvaltar även parkeringshuset i kvarteret med drygt 250 platser.

Bolaget är officiell huvudpartner till ÖSK Dam under åren 2023-2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga hyreslägenheter har varit uthyrda och intresset är stort för våra bostäder.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Baridi Fastigheter AB, org nr 559139-7078 med säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	26 021	25 055	24 317	16 436
Resultat efter finansiella poster	-7 840	-13 809	-14 659	-5 135
Soliditet (%)	0,1	1,9	0,3	3,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	15 244 800	5 843 521	-13 907 163	7 281 158
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-13 907 163	13 907 163	0
Erhållna aktieägartillskott			1 000 000		1 000 000
Förändring uppskrivningsfond		-317 602	317 602		0
Årets resultat				-8 081 184	-8 081 184
Belopp vid årets utgång	100 000	14 927 198	-6 746 040	-8 081 184	199 974

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 31 200 000kr (30 200 000kr).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 746 041
årets förlust	-8 081 184
	-14 827 225
behandlas så att i ny räkning överföres	-14 827 225
	-14 827 225

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		26 020 613	25 054 550
Övriga rörelseintäkter		3 102 972	3 288 655
		29 123 585	28 343 205
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 826 914	-9 012 542
Personalkostnader	2	-5 609 416	-5 619 784
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 855 697	-8 872 282
Övriga rörelsekostnader		-444 594	-22 843
		-23 736 621	-23 527 451
Rörelseresultat		5 386 964	4 815 754
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		842	2 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 228 209	-18 626 782
		-13 227 367	-18 624 420
Resultat efter finansiella poster		-7 840 403	-13 808 666
Resultat före skatt		-7 840 403	-13 808 666
Skatt på årets resultat	4	-240 781	-98 497
Årets resultat		-8 081 184	-13 907 163

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	365 142 948	373 305 396
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 613 511	12 083 710
		376 756 459	385 389 106
Summa anläggningstillgångar		376 756 459	385 389 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 285 008	921 671
Fordringar hos koncernföretag		1 350 000	14 859
Övriga fordringar		0	8 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		500 587	724 884
		6 135 595	1 670 319
<i>Kassa och bank</i>		2 267 128	1 140 253
Summa omsättningstillgångar		8 402 723	2 810 572
SUMMA TILLGÅNGAR		385 159 182	388 199 678

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	14 927 198	15 244 800
		15 027 198	15 344 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 746 041	5 843 522
Årets resultat		-8 081 184	-13 907 163
		-14 827 225	-8 063 641
Summa eget kapital		199 973	7 281 159
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		6 456 367	6 371 817
Summa avsättningar		6 456 367	6 371 817
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		309 326 438	312 941 438
Skulder till koncernföretag		57 604 234	53 635 034
Summa långfristiga skulder		366 930 672	366 576 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 615 000	3 615 000
Leverantörsskulder		235 024	682 415
Aktuella skatteskulder		315 287	182 682
Övriga skulder		669 211	661 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 737 648	2 828 512
Summa kortfristiga skulder		11 572 170	7 970 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 159 182	388 199 678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrning avser, i enlighet med hyresvillkoren.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Tak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	15-50 år
Inventarier och verktyg	5 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 lagstads. 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.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	6	6

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader koncernföretag	2 034 200	2 563 340
Övriga räntekostnader	11 194 009	16 063 442
	13 228 209	18 626 782

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-156 233	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-84 548	-98 497
Totalt redovisad skatt	-240 781	-98 497

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 840 403		-13 808 666
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 615 123	20,60	2 844 585
Ej avdragsgilla kostnader	-23,67	-1 855 896	-21,81	-3 011 432
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	-10	0,00	142
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				339 290
Skillnader i avskrivningar	-2,20	-172 586	-1,25	-172 584
Ökade temporära skillnader	-1,08	-84 548	1,25	172 584
Underskott	3,28	257 136	-1,96	-271 082
Redovisad effektiv skatt	-3,07	-240 781	-0,71	-98 497

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 415 750	379 415 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 415 750	379 415 750
Ingående avskrivningar	-25 310 354	-17 547 906
Årets avskrivningar	-7 762 448	-7 762 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 072 802	-25 310 354
Ingående uppskrivningar	19 200 000	19 600 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 800 000	19 200 000
Utgående redovisat värde	365 142 948	373 305 396

Bolaget har erhållit statligt investeringsstöd under 2022 som uppgår till 54 754 320kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 632 410	14 466 881
Inköp	667 644	20 324
Försäljningar/utrangeringar	-517 034	-854 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 783 020	13 632 410
Ingående avskrivningar	-1 548 700	-1 127 161
Försäljningar/utrangeringar	72 440	288 295
Årets avskrivningar	-693 249	-709 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 169 509	-1 548 700
Utgående redovisat värde	11 613 511	12 083 710

Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	15 244 800	15 562 400
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-317 602	-317 600
Belopp vid årets utgång	14 927 198	15 244 800

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	295 500 000	298 481 438
	295 500 000	298 481 438

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	356 250 000	356 250 000
	356 250 000	356 250 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Innehållet i årsredovisningen blev klart 2026-04-07

Örebro det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Görtz
Johan Görtz
Ordförande
2026-04-27

Patrick Hjalmarsson
Patrick Hjalmarsson
2026-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Ernst & Young Aktiebolag

Joakim Holmquist
Joakim Holmquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i In Frigore 1 AB, org.nr 559258-0103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för In Frigore 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av In Frigore 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 In Frigore 1 AB enligt god revisionssed 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 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 uppger, 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

Våra 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 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av In Frigore 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till In Frigore 1 AB enligt god revisors sed 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 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

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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 28 april 2026

Ernst & Young AB

Joakim Holmquist

Joakim Holmquist
Auktoriserad revisor