

Årsredovisning

för

Incola Fastigheter AB

556926-2370

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Incola Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. ^{10/5-24} Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Katrineholm den 11 maj 2024,



Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Incola Fastigheter AB
556926-2370
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Incola Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget 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 bolagets låga vakans i bostäder är bedömningen att detta inte kommer påverka bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 598	13 245	13 589	11 947	12 071
Resultat efter finansiella poster	-1 623	-49	852	-532	1 536
Soliditet (%)	1	2	2	2	3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	533 352	1 569 819	73 045	2 226 216
Disposition enligt beslut av årsstämman:			73 045	-73 045	0
Avskrivning uppskrivning		-270 000	270 000		0
Årets resultat				-1 725 647	-1 725 647
Belopp vid årets utgång	50 000	263 352	1 912 864	-1 725 647	500 569

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 912 865
årets förlust	-1 725 647
	187 218
disponeras så att i ny räkning överföres	187 218

2024053114612

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 597 534	13 245 445
Övriga rörelseintäkter		62 615	0
		13 660 149	13 245 445
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 344 533	-8 530 647
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 928 951	-2 805 288
Övriga rörelsekostnader		19	0
		-10 273 465	-11 335 935
Rörelseresultat		3 386 684	1 909 510
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 719	2 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 068 994	-1 961 214
		-5 009 275	-1 958 220
Resultat efter finansiella poster		-1 622 591	-48 710
Bokslutsdispositioner		200 000	47 978
Resultat före skatt		-1 422 591	-732
Skatt på årets resultat	3	-303 056	73 777
Årets resultat		-1 725 647	73 045

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	87 256 682	88 821 600
Inventarier, verktyg och installationer	5	288 163	569 815
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	258 273	0
		87 803 118	89 391 415
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	38 177 200	38 100 000
		38 177 200	38 100 000
Summa anläggningstillgångar		125 980 318	127 491 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77 412	290 227
Fordringar hos koncernföretag		0	77 200
Övriga fordringar		17 165	310 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 408	118 203
		250 985	795 849
<i>Kassa och bank</i>		2 359 409	728 406
Summa omsättningstillgångar		2 610 394	1 524 255
SUMMA TILLGÅNGAR		128 590 712	129 015 670

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	263 352	533 352
		313 352	583 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 912 865	1 569 819
Årets resultat		-1 725 647	73 045
		187 218	1 642 864
Summa eget kapital		500 570	2 226 216
Obeskattade reserver		596 064	796 064
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		10 175 882	9 872 826
Summa avsättningar		10 175 882	9 872 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	109 167 379	109 167 379
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 000 600	0
Summa långfristiga skulder		114 167 979	109 167 379
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 465 760
Leverantörsskulder		631 159	502 582
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		122 256	1 000 927
Aktuella skatteskulder		21 578	0
Övriga skulder		5 609	3 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 369 615	2 980 072
Summa kortfristiga skulder		3 150 217	6 953 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 590 712	129 015 670

2024053114613

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

	2023	2022
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Bostäder	12 087 240	11 811 350
Lokaler	1 128 828	1 040 078
Garage och p-platser	381 467	394 018
	13 597 535	13 245 446

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-303 056	73 777
Totalt redovisad skatt	-303 056	73 777

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 343 018	46 917 463
Inköp	1 082 246	3 506 063
Försäljningar/utrangeringar	-30 553	-80 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 394 711	50 343 018
Ingående avskrivningar	-5 678 749	-4 366 621
Försäljningar/utrangeringar	30 195	80 508
Årets avskrivningar	-1 515 806	-1 392 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 164 360	-5 678 749
Ingående uppskrivningar	44 157 331	45 288 331
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 131 000	-1 131 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 026 331	44 157 331
Utgående redovisat värde	87 256 682	88 821 600
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	87 256 682	88 821 600
Verkligt värde	173 900 000	173 900 000

Bolaget låter värderingsinstitut utföra värdering av fastigheterna med 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Ingående avskrivningar	-898 454	-616 802
Årets avskrivningar	-281 652	-281 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 180 106	-898 454
Utgående redovisat värde	288 163	569 815

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	195 623
Inköp	1 450 788	3 506 063
Omklassificeringar	-1 192 515	-3 701 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 273	0
Utgående redovisat värde	258 273	0

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 100 000	38 100 000
Omklassificeringar	77 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 177 200	38 100 000
Utgående redovisat värde	38 177 200	38 100 000

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	533 352	803 352
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-270 000	-270 000
Ianspråktaget till fritt eget kapital	0	0
Belopp vid årets utgång	263 352	533 352

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	9 863 040	9 863 040
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	99 304 339	99 304 339
109 167 379	109 167 379	109 167 379

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

2024-05-08 11:06:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

INCOLA FASTIGHETER AB 556926-2370 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-06 13:27:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK INGVAR YDEVALL

Datum

Fredrik Ydevall

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 06:25:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Datum

Emma Cosmo

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-06 18:37:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Datum

Elin Hast

Leveranskanal: E-post

SEBASTIAN AUGUSTSSON Sverige

Granskare

Sebastian Augustsson

Leveranskanal: E-post

2024053114616

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Incola Fastigheter 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 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 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.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Incola Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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

2024-05-08 11:06:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024053114618