

Årsredovisning för  
**Inkluderande Fastigheter AB**

559274-4162

Räkenskapsåret

**2023-09-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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**

Anders Österling  
Styrelseledamot

2025-07-12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Inkluderande Fastigheter AB, 559274-4162, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver konsultverksamhet inom fastighetsutveckling, projektering och arkitektur med ett tydligt fokus på hållbarhet. Bolaget äger, direkt och indirekt, aktier i bolag som äger och förvaltar fastigheter samt bedriver byggverksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret arbetat intensivt med att omarbета och hitta lösningar för projekt som ursprungligen planerats med stöd av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder, vilket avskaffades med kort varsel föregående räkenskapsår. Trots detta har bolaget tvingats redovisa betydande förluster under året, då flera projekt inte kunnat genomföras utan stödet. Vissa projekt har kunnat realiserats - eller bedöms fortfarande kunna realiserats - efter omfattande anpassningar.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kkr 2020/2021
Nettoomsättning	10 310	8 659	6 065	0
Resultat efter finansiella poster	-17 393	-734	234	-165
Soliditet %	8,8	0	1,3	20,8

#### Kommentar till flerårsöversikt

Räkenskapsåret 2020-2021 omfattar 11 månader

Räkenskapsåret 2023-2024 omfattar 16 månader

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 325 000	48 889	-48 813
Balanseras i ny räkning		-48 813	48 813
Erhållna aktieägartillskott		25 521 953	
Årets resultat			-17 393 418
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 325 000</b>	<b>25 522 029</b>	<b>-17 393 418</b>

#### Kommentar

Ovillkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdag till 25 521 953 kr (0 kr)

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	25 522 030
Årets resultat	-17 393 418
<b>Summa</b>	<b>8 128 612</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	8 128 612
<b>Summa</b>	<b>8 128 612</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01 - 2024-12-31</i>	<i>2022-09-01 - 2023-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		10 309 621	8 658 633
Förändringar av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		-8 788 203	0
Övriga rörelseintäkter		20 342	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 541 760</b>	<b>8 658 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 690 581	-3 004 969
Övriga externa kostnader		-6 137 205	-1 766 473
Personalkostnader	2	-8 794 660	-4 936 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 838	-41 128
Övriga rörelsekostnader		-338	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 697 622</b>	<b>-9 749 541</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 155 862</b>	<b>-1 090 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-350 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 910	368 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 466	-11 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 556</b>	<b>357 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 393 418</b>	<b>-733 813</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	685 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>685 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 393 418</b>	<b>-48 813</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 393 418</b>	<b>-48 813</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	95 000	135 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 532	41 370
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 532</b>	<b>176 370</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	31 957 176	375 000
Fordringar hos koncernföretag	6	71 019 743	34 995 643
Andra långfristiga fordringar	7	23 340	23 340
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 000 259</b>	<b>35 393 983</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 101 791</b>	<b>35 570 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Övriga fordringar		28 633	23 543 227
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		4 277 913	18 003 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 764	363 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 365 310</b>	<b>41 910 228</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		244 316	27 141 918
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>244 316</b>	<b>27 141 918</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 609 626</b>	<b>69 052 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 711 417</b>	<b>104 622 499</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 325 000	1 325 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 325 000</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		25 522 030	48 889
Årets resultat		-17 393 418	-48 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 128 612</b>	<b>76</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 453 612</b>	<b>1 325 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		94 221 120	102 582 493
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 221 120</b>	<b>102 582 493</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 283 893	343 100
Skatteskulder		146 124	58 530
Övriga skulder		1 855 303	241 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		751 365	72 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 036 685</b>	<b>714 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 711 417</b>	<b>104 622 499</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Inventarier, verktyg och installationer	5
---	---

### Not 2 Medelantalet anställda

	<i>2023-09-01 - 2024-12-31</i>	<i>2022-09-01 - 2023-08-31</i>
Medelantalet anställda	6	10

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	150 000	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	150 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 000	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-40 000	-15 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-55 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>95 000</b>	<b>135 000</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	78 384	78 384
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>78 384</b>	<b>78 384</b>
Ingående avskrivningar	-37 014	-10 886
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-34 838	-26 128
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-71 852</b>	<b>-37 014</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 532</b>	<b>41 370</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	375 000	25 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	120 000	350 000
Försäljningar	-445 000	0
Lämnade aktieägartillskott	31 907 176	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>31 957 176</b>	<b>375 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 957 176</b>	<b>375 000</b>

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	34 995 643	82 458 931
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	36 024 100	50 664 606
Reglerade fordringar	0	-98 127 894
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>71 019 743</b>	<b>34 995 643</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>71 019 743</b>	<b>34 995 643</b>

#### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 340	23 340
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 340</b>	<b>23 340</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 340</b>	<b>23 340</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Andra ställda säkerheter	71 019 743	34 310 643
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>71 019 743</b>	<b>34 310 643</b>

### Kommentar till not

Inkluderande Fastigheter AB's fordran på Inkluderande Bostäder AB om 71 019 743 (34 310 643) kr är pantsatt till Terrain Invest AB

## Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Eventualförpliktelser	87 045 000	20 500

### Kommentar till not

Borgen för BRF Kolbottensjön, 20 500 000 kr (0)  
Borgen för INKLD Elestorp AB 15 800 000 kr (20 500 000)  
Borgen för INKLD Initiativet 8 AB 26 865 000 kr (0)  
Borgen för INKLD Intervallet 1 AB, 23 880 000 kr (0)

## Underskrifter

Stockholm

*Anders Österling* 2025-06-27  
Anders Österling Datum  
Styrelseordförande

*Andreas Ferm* 2025-06-27  
Andreas Ferm Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-27

*Ola Almquist*  
Ola Almquist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Inkluderande Fastigheter AB

Org.nr 559274-4162

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Inkluderande Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Inkluderande Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Inkluderande 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-09-01 - 2023-08-31, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande räkenskapsår har därmed inte utförts.

### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 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.

Inkluderande Fastigheter AB, Org.nr 559274-4162

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Inkluderande Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-12-31 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 direktören 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 Inkluderande 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 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. 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Falun 2025-06-27

*Ola Almquist*

---

Ola Almquist  
Auktoriserad revisor