

Årsredovisning

för

Incola Fastigheter AB

556926-2370

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Incola Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Katrineholm den 26 maj 2023



Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Incola Fastigheter AB
556926-2370
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Incola Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 245	13 589	11 947	12 071	11 210
Resultat efter finansiella poster	-49	852	-532	1 536	-857
Soliditet (%)	2	2	2	3	2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	803 352	540 000	759 819	2 153 171
Disposition enligt beslut av årsstämman:			759 819	-759 819	0
Avskrivning uppskrivning		-270 000	270 000		0
Årets resultat				73 045	73 045
Belopp vid årets utgång	50 000	533 352	1 569 819	73 045	2 226 216

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 569 819
årets vinst	73 045
	1 642 864
disponeras så att i ny räkning överföres	1 642 864

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 245 445 13 245 445	13 588 630 13 588 630
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 530 647	-8 901 264
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 805 288	-2 693 671
		-11 335 935	-11 594 935
Rörelseresultat		1 909 510	1 993 695
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 994	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 961 214	-1 141 326
		-1 958 220	-1 141 326
Resultat efter finansiella poster		-48 710	852 369
Bokslutsdispositioner		47 978	9 413
Resultat före skatt		-732	861 782
Skatt på årets resultat	3	73 777	-101 963
Årets resultat		73 045	759 819

2023060223165

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	88 821 600	87 839 173
Inventarier, verktyg och installationer	5	569 815	851 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	195 623
		89 391 415	88 886 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	38 100 000	38 100 000
		38 100 000	38 100 000
Summa anläggningstillgångar		127 491 415	126 986 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		290 227	116 125
Fordringar hos koncernföretag		77 200	77 200
Övriga fordringar		310 219	345 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 203	111 995
		795 849	651 152
<i>Kassa och bank</i>		728 406	3 580 312
Summa omsättningstillgångar		1 524 255	4 231 464
SUMMA TILLGÅNGAR		129 015 670	131 217 727

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

8

533 352

803 352

583 352

853 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 569 819

540 000

Årets resultat

73 045

759 819

1 642 864

1 299 819

Summa eget kapital

2 226 216

2 153 171

Obeskattade reserver

796 064

844 042

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9 872 826

9 946 603

Summa avsättningar

9 872 826

9 946 603

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

109 167 379

111 628 139

Summa långfristiga skulder

109 167 379

111 628 139

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 465 760

2 465 760

Leverantörsskulder

502 582

820 542

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 000 927

11 331

Övriga skulder

3 844

6 080

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 980 072

3 342 059

Summa kortfristiga skulder

6 953 185

6 645 772

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

129 015 670

131 217 727

2023060223164

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

	2022	2021
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Bostäder	11 811 350	12 229 533
Lokaler	1 040 078	1 011 148
Garage och p-platser	394 018	347 950
	13 245 446	13 588 631

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
--	------	------

Skatt på årets resultat

Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	73 777	-101 963
Totalt redovisad skatt	73 777	-101 963

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 917 463	43 732 754
Inköp	3 506 063	3 184 709
Försäljningar/utrangeringar	-80 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 343 018	46 917 463
Ingående avskrivningar	-4 366 621	-3 085 602
Försäljningar/utrangeringar	80 508	0
Årets avskrivningar	-1 392 636	-1 281 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 678 749	-4 366 621
Ingående uppskrivningar	45 288 331	46 419 331
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 131 000	-1 131 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	44 157 331	45 288 331
Utgående redovisat värde	88 821 600	87 839 173
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	88 821 600	87 839 173
Verkligt värde	173 900 000	169 300 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 468 269	1 468 269
Ingående avskrivningar	-616 802	-335 150
Årets avskrivningar	-281 652	-281 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 454	-616 802
Utgående redovisat värde	569 815	851 467

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 623	403 026
Inköp	3 506 063	2 977 306
Omklassificeringar	-3 701 686	-3 184 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	195 623
Utgående redovisat värde	0	195 623

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 100 000	38 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 100 000	38 100 000
Utgående redovisat värde	38 100 000	38 100 000

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	803 352	10 000 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-270 000	-540 000
Ianspråktaget till fritt eget kapital	0	-8 656 648
Belopp vid årets utgång	533 352	803 352

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	101 765 099
	109 167 379	111 628 139

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 det datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-04 07:24:51 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

2023-04-28 07:16:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK YDEVALL

Datum

Fredrik Ydevall

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 19:54:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Datum

Emma Cosmo

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 19:58:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Datum

Elin Hast

Leveranskanal: E-post

2023060223167

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 2022.

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 2022 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 2022 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
- 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 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-04 07:25:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2023060223169