



# Årsredovisning och Revisionsberättelse 2025 HFL AB



# Årsredovisning för Höörs Fastighets Lokalaktiebolag

559351-1651

Räkenskapsåret

2025

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Rapport över förändringar i eget kapital	16
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

Styrelsen och verkställande direktören för Höörs Fastighets Lokalaktiebolag, org nr 559351-1651, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Bolaget har sitt säte i Höörs kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr) i räkenskapsdelen. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Höörs Fastighets Lokalaktiebolag ägs till 100 % av Höörs Kommunhus AB.

Under 2023 gjordes en fission (företagsdelning) av Höörs Fastighets AB (HFAB) och verksamheten i HFAB överfördes till Höörs Fastighets Bostadsaktiebolag (HFB AB) och Höörs Fastighets Lokalaktiebolag (HFL AB).

HFL AB äger och förvaltar fastigheter inom Höörs kommun och den totala arean avser huvudsakligen kommunala verksamhetslokaler men innehåller också en mindre del specialbostäder. HFL AB är en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service.

VD sedan 2024 är Jesper Sundbärg, som också är VD för HFB AB.

Ledningsgruppen har under året bestått av Jesper Sundbärg VD, Alban Fetahu fastighetschef t o m augusti, Per Linde fastighetschef fr o m oktober, Gunnar Elvingsson bolagscontroller, Jan Johansson senior projektledare och Camilla Lindhe kommundirektör/VD Höörs kommunhus AB. Adjungerad till ledningsgruppen har också varit Margareta Gabrielsson HR-chef Höörs kommun.

HFL AB är medlem i Sveriges Allmännyttta, Husbyggnadsvaror HBV Förening och kommunala företagens arbetsgivarorganisation Sobona.

### Styrelse och revisorer

HFL AB:s styrelse utses av kommunfullmäktige i Höörs kommun. Styrelsen har under året bestått av 9 ledamöter samt en personalrepresentant. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2025-04-07. Extra bolagsstämma hölls 2025-12-01 gällande ärende om utdelning till Höörs kommunhus AB.

#### Ordinarie styrelseledamöter

Anders Netterheim ordförande, Camilla Kampf förste vice ordförande, Jessica Homonnay andre vice ordförande, Jack Ljungberg tredje vice ordförande, Jan-Åke Roslund, Erik Mårtensson, Björn Lindqvist, Arno Werner och Helena Lindblom Olsson. Jessica Homonnay avgick i december och ersattes av Martin Zippert.

#### Personalrepresentant

Magnus Rosenqvist, Kommunal.

#### Revisorer och lekmannarevisorer

Ellinor Dahlgren ordinarie och Ravi Fältman suppleant är valda lekmannarevisorer av Höörs kommun. Azets Revision och Rådgivning AB med huvudansvarig revisor Sara Sjöberg Einarsson är vald av årsstämman.

## Ägardirektiv och måluppfyllelse

HFL AB ska enligt ägardirektivet bidra till att ägaren/kommunens vision och övergripande mål nås.




### Mål och fokusområden

Utifrån kommunkoncernens övergripande målområden fastställs fokusområden och indikatorer för bolaget.

Nedan följer de fokusområden och indikatorer som är fastställda för 2025 samt prognos för måluppfyllelse enligt följande markering.

#### Kommunkoncernens övergripande mål

- Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.
- God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla.
- Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö
- Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

	Fokusområdet har uppnåtts eller kommer att uppnås under planerad period
	Fokusområdet bedöms delvis uppnått under perioden eller mätvärdet saknas
	Fokusområdet har inte uppnåtts. Mätvärdet har inte uppnåtts eller aktiviteter har inte genomförts

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv uttryckt inriktning för HFL AB:

Höörs Fastighets Lokal AB (HFLAB) ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Höörs kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun. Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunens förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter. Verksamheten ska bedrivas enligt självkostnadsprincip.

Bolaget ska vara en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service. Det är bolagets uppgift att närmare beskriva på vilket sätt bolaget avser utgöra en aktiv part för att förverkliga kommunens vision.

Styrelsen anser att årets arbete som bedrivits i bolaget ligger i linje med gällande bolagsordning och kommunfullmäktiges ägardirektiv.

## Mål

Medborgare, företagare och kommunal förvaltning utgör en gemenskap med ett gott samarbete för ett attraktivt och hållbart Höör.

### Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Prognos 2024	
<p><b>Service &amp; Delaktighet</b> Ett serviceinriktat bolag där varje verksamhet bemöts på ett positivt och lösningsorienterat sätt. Detta lägger grunden för kommunens delaktighet i utvecklingen av verksamhetsmiljöerna.</p>	<p>Dialogmöten ska anordnas med bolagets entreprenörer och leverantörer för att skapa förståelse för bolagets fokusområde kopplat till service, lösningsorientering och delaktighet.</p>	<p>Dialogmöten har ägt rum med, under året, nya ramavtalsleverantörer.</p>	
	<p>Enkät till verksamhetsutövaren för att mäta bemötande, service och delaktighet.</p>	<p>Enkätundersökning har genomförts i december 25/januari 26. Svarefrekvensen har dock hittills varit för låg för att kunna dra några slutsatser av resultatet.</p>	
<p><b>Attraktiva lokaler</b> Bolagets lokaler ska ge goda förutsättningar för verksamhetsutveckling och en bra arbetsmiljö.</p>	<p>Dialogmöte med verksamheterna för att skapa samsyn, delaktighet och förståelse i syfte att uppnå attraktiva lokaler.</p>	<p>Dialogmöten genomförs för vaktmästeri och lokalvård enligt plan.</p>	

## Mål

Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö

### Koppling Agenda 2030



Fokusområde	Indikator	Utfall	
<b>Trygghets- och trivselskapande åtgärder</b> Bolaget ska aktivt jobba med åtgärder i den fysiska miljön som ökar den upplevda trivseln och tryggheten.	Riktad enkel undersökning kring trygghet i den fysiska miljön gentemot grund- respektive förskola.	Enkätundersökning har genomförts i december 25/ januari 26. Svarsfrekvensen har dock hittills varit för låg för att kunna dra några slutsatser av resultatet	
	Att under en tvåårsperiod på eller i varje fastighet genomföra minst en trygghets- eller trivselskapande åtgärd.	Åtgärder har genomförts för samtliga fastigheter exkl. Maglehill. Vissa åtgärder har dock mer karaktär av löpande skötsel/underhåll.	

**Mål**

**Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö**

**Koppling Agenda 2030**



Fokusområde	Indikator	Utfall	
<p><b>Väl omhändertagna byggnader</b> Kommunens verksamheter är viktiga! Därför ska bolaget lägga fokus på åtgärder som stärker känslan av att byggnaderna är väl omhändertagna.</p>	Underhållsplaner för prioriterade fastigheter ska uppdateras under 2024-25.	Arbetet är bara delvis utfört. Ny målsättning är att samtliga fastigheter ska ha en uppdaterad underhållsplan vid utgången av 2027.	
<p><b>Energieffektivisering</b> Energieffektivisera för att uppnå 30 % effektivisering till 2030 med 2008 som basår.</p>	Uppföljning av energiförbrukning månadvis.	Regelbunden uppföljning av energiförbrukning sker. Vid senaste årsskiftet var en effektivisering på 25% uppnådd. Målet bör infris till 2030.	
	Bistå med energieffektiva åtgärder till underhållsplanerna	Ingår som ett naturligt moment i underhållsplaneringen.	
<p><b>Solceller</b> Utveckla och utöka bolagets solcellsbestånd utefter fastigheternas förutsättningar.</p>	Specificera solcellsutredning för mest lämpade fastigheter för framtida installationer.	Inriktningen är att förutsättning för att installera solceller prövas vid varje ny- om- och tillbyggnadsprojekt. Solceller planeras i samband med ombyggnation på Ringsjökolan och Mossen 1. Projektering pågår också för Björkens äldreboende och Sätöfta förskola.	
<p><b>Ekonomiskt resultat och ställning</b> Resultat – Lokalbolaget ska uppnå ett resultat efter finansiella poster på 4,3 % i förhållande till bolagets omsättning. Detta motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan året före budgetåret plus 2%. 6,4 mnkr. Soliditet – Lokalbolaget ska ha en soliditet på minst 10%</p>	Utveckla uppföljning av det ekonomiska resultatet på fastighetsnivå.	Samtliga bokförda intäkter och kostnader beräknas vara redovisade på objektsnivå i bokslutet.  Resultat efter finansiella poster blev <b>12,7 mnkr</b>  Soliditeten i bokslutet blev <b>11,3%</b> .	

## Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

### Organisation

Höörs kommuns bostäder och fastigheter är sedan hösten 2023 organiserade i två separata aktiebolag. Höörs Fastighets Bostads AB (HFB AB) och Höörs Fastighets Lokal AB (HFL AB). Bolagen är helägda av Höörs kommunhus AB som i sin tur är helägt av Höörs kommun.

De båda fastighetsbolagen har en gemensam service- och förvaltningsorganisation som benämns Höörs Fastigheter, HFAST.

### Förvärv, försäljningar samt nyproduktion

Inga förvärv har skett under året.

Höörs kommun beslutade 2024 om att frånträda hyresavtalen för sju fastigheter som tillhör HFL AB. Kommunen konstaterade att den saknar, både nu och på sikt, behov av dessa lokaler och ville därför frånträda. Under 2024 såldes två av fastigheterna (Förmannen 1 Sländan, Gesällen 5 Humlan) och under 2025 har resterande fem fastigheter avyttrats. Nämligen Verkmästaren 2 (f.d. Tjörnebo), Ärlan 11 och Sätöfta 6:62 (f.d. Flodhästen), Bosjöklöster 1:622 (f.d. Blåklockan) samt Björktickan 2 (förskolan Sunnanäng). Samtliga fastigheter i kommunens avyttringspaket är därmed avyttrade vid utgången av 2025.

Efter att Maglehillsprojektet nu är färdigställt pågår för närvarande ingen nyproduktion i bolaget.

### Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 23 fastigheter och en uthyrningsbar yta på 82 900 kvm vid årets slut. Ytorna fördelas på 8 600 kvm bostäder och 74 300 kvm lokaler

### Investeringar och underhåll

Under året har investeringar i ombyggnationer och underhållsåtgärder utförts för ca 77,5 mnkr. I januari 2025 påbörjades projektet om- och tillbyggnad av Ringsjöskolan. Ombyggnaden och de mindre tillbyggnaderna behandlar en inomhusyta på drygt 6 500 kvm och utomhusytor i anslutning till byggnaderna.

Projektet är uppdelat i två etapper, etapp I ombyggnation av det så kallade sextioalshuset, etapp II det så kallade åttiotalshuset. Total budget är ca 144 mnkr.

Första halvåret av 2025 har till största delen handlat om rivnings- och saneringsarbeten som har varit mycket omfattande och med vissa oförutsedda tilläggsarbeten.

Etapp I blev efter intensivt arbete klar i december och inflyttning skedde till skolstarten vårterminen 2026. Etapp II ska vara klar för inflyttning till skolstarten vårterminen 2027.

Ombyggnad av kontorslokaler för kommunens omsorg samt hälso- och sjukvård på fastigheten Mossen 1 har pågått under hösten efter genomförd projektering och upphandling. Total budget ca 62 mnkr. Byggnaden ska stå klar vid årsskiftet 2026/27.

Efter att mikrobiell påväxt konstaterats i modulbyggnaderna vid Gudmundtorps skola har en översyn genomförts av fastighetens användbarhet för fortsatt skolverksamhet. Kommunstyrelsen beslutade i augusti om fortsatt inriktning för lokalerna. Under hösten har de uttjänta modulerna sanerats och rivits och etablering av nya moduler har påbörjats.

Mot slutet av 2025 påbörjades ett projekteringsarbete för ombyggnad av badrummen i lägenheterna på Åtorps Särskilda boende (SÄBO). Bakgrunden är att det med nuvarande utformning inte fungerar ur arbetsmiljösynpunkt och för brukarna. Parallellt med detta utförs ytskiktsrenovering och iordningställande av ytterligare ett omklädningsrum i källarplan. Arbetet kommer att pågå under hela 2026.

Framöver kommer många projektet att startas upp, bland annat moderniseringen av befintligt kommunhus.

### Lokaler och tjänster

Hyrorna för större delen av de kommunala verksamhetslokalerna höjdes enligt gällande hyresavtal med 70 % av KPI(Konsumentprisindex) per den 1 januari vilket innebar 1,1%. För nyare hyresavtal enligt finansiell leasing höjdes driftdelen av hyran med 1,57% enligt KPI.

För vaktmästartjänster skedde en prisjustering vid årsskiftet med 3,3% och för lokalvård med 4,5% enligt fastställda index.

### Organisation och medarbetare

I HFL AB är 59 medarbetare anställda vid utgången av 2025. Av dessa var 4 timanställda.

I maj månad började en ny lokalvårdschef sin anställning efter ca sex månaders vakans.

Efter att nuvarande fastighetschef sagt upp sig under våren anställdes ny fastighetschef i oktober.

För att kunna öka takten i underhållsarbetet har gruppen med fastighetsskötare inom underhåll utökats till tre personer.

Det förvaldade fastighetsbeståndet ökade väsentligt under 2024 i och med att området Maglehill färdigställs och tas i bruk. Under 2025 har organisationen fokuserat på att ta in de nya fastigheterna i förvaltningen och allokera personalresurserna.

Funktioner och befattningshavare såsom VD, fastighetschef och driftpersonal är anställda i HFL AB men delas och samordnas med HFB AB.

Vissa tjänster såsom ekonomi, HR och ärendehantering samordnas med, och köps från, Höörs kommun.

### Miljö och hållbarhet

Arbetet med Allmännyttans klimatinitiativ fortsätter mot målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från år 2008).

HFL AB arbetar systematiskt och målinriktat med syfte att minska energianvändningen och bli fossilfria. Tack vare det arbetet är bolaget nu en bra bit på vägen för att uppnå de två övergripande målen före år 2030. Idag värms bolagets fastigheter av egna solceller, berg- och fjärrvärme och den värme HFAST köper in externt är KRAV-certifierad, alltså helt fossilfri.

Bolagets miljöarbete ingår som en del i all verksamhet och bolagets åtgärder för att nå målen är att

- använda resurser effektivare för att främja en långsiktig hållbar utveckling
- öka vår kompetens och medvetenhet så att vi agerar ansvarsfullt
- välja material, kemikalier och metoder så att miljöpåverkan minskas
- betrakta lagar, tillstånd och direktiv som våra lägsta miljökrav
- öka affärsnyttan genom ett progressivt miljöarbete.
- öka andelen fossilfritt drivmedel i bolagets fordonspark. I slutet av året köptes 3 nya fordon in med 100 % eldrift.

När det gäller solceller så är inriktningen att förutsättning för att installera solceller prövas vid varje ny-om- och tillbyggnadsprojekt.

Vid årsskiftet 2025/2026 finns solceller på följande fastigheter:  
Höörs kommunhus på Södergatan, årskapacitet på 34 MWh.  
Maglehill (SÄBO, skola, förskola, idrottshall), årskapacitet 320 MWh.  
Arken i Sätofta (korttidsboende LSS), årskapacitet 13 MWh.

Solceller planeras också för Ringsjöskolan, Mossen 1, Björkens äldreboende samt Sätofta förskola.

Andel egen producerad el uppgick under 2025 till 343 MWh vilket är 7 % av företagets totala förbrukning.

## Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Även om rådande konjunktur och befolkningstrend har dämpat befolkningstillväxten så finns behov av nya eller förändrade verksamhetslokaler. HFL AB:s ambition är att ligga i framkant både när det gäller energi, miljötänkande och nyproduktion. Vi ska erbjuda flexibla och bra verksamhetslokaler som matchar Höörs kommuns behov.

Det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar kommer att intensifieras och utökas till hela fastighetsportföljen. Målet är att kunna möta en del av kostnadsökningarna med minskad energianvändning.

Våra medarbetare är en framgångsfaktor för bolaget och vi arbetar aktivt för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare. Vi arbetar även för att säkerställa att vi är optimalt organiserade och har rätt kompetens idag och på längre sikt.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Omvärldsläge

Ett mer osäkert omvärldsläge med världskonflikter, klimatförändring och IT-attacker ställer nya krav på planering och beredskap i kommunkoncernen. För HFAST-organisationen innebär det ökat arbete med att skapa redundans för verksamhetskritiska funktioner såsom energisystem och IT-system.

### Taxebundna kostnader och skatter

Taxebundna kostnader såsom till exempel för el, fjärrvärme, vatten och avlopp har fortsatt ökat i avsevärt högre takt än normalt. Bolaget kan bara till liten del påverka dessa kostnader genom konkurrensutsättning. Bolaget jobbar ständigt med att försöka minska förbrukningen, men det kompenserar långtifrån de senaste årens taxehöjningars ekonomiska effekter. Om trenden med höga kostnadsökningar fortsätter blir det en risk för ekonomin.

### Nya energikrav

EU har under året antagit ett nytt direktiv om energiprestanda (EPBD) som ska minska energiförbrukningen i och växthusgasutsläppen från byggnader. Direktivet kommer att ha stor påverkan på fastighetsbolagets åtgärder för energieffektivisering i samband med underhållsåtgärder och investeringar.

### **Fastighetsunderhåll**

För att säkerställa långsiktig tillgänglighet pågår genomlysning av byggnadernas klimatskärm som grund för kommande underhållsarbete för att minimera vår det eftersatta underhållet. För att sedan kunna följa en proaktiv strategi för underhåll och kontinuerligt utvärdera våra fastigheters behov kan vi reducera potentiella risker och säkra en hållbar framtid för vårt fastighetsbestånd. Under 2025 fanns två fastighetsköpare som aktivt arbetade med underhåll av fastighetsbeståndet för våra verksamhetslokaler. Gruppen planeras utökas till tre personer under 2026.

### **Ränteutvecklingen**

Bolagets låneskuld uppgår i bokslutet till 930 mnkr. De finansiella kostnaderna kommer öka i takt med nya investeringar. Ränteläget har mycket stor påverkan på bolagets resultat och räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna. För att minska ränterisken (risken för att räntehöjningar påverkar bolagets resultat negativt) så ska minst 50% av lånen ha bunden ränta.

## **Ekonomi och finans**

### **Resultat**

Resultatet efter finansiella poster uppgick för 2025 till 12,7 mnkr (föregående år 10,1) mkr och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 8,1 mnkr (6,5). I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 6,3 mnkr. I resultatet ingår också kostnad i form av utrangering av materiella anläggningstillgångar på Ringsjöskolan med 7,1 mnkr

Nettoomsättningen uppgick till 153,9 mnkr (148,3). För de kommunala verksamhetslokalerna uppgick hyreshöjningen till mellan 0,4%-1,1% % från 1 januari 2025.

Fastighetskostnaderna uppgick till 41,4 mnkr (42,6). Köpta tjänster för reparation och underhåll har minskat något medan en större andel utförs i egen regi. Även under 2025 har de taxeburna kostnaderna ökat.

Personalkostnaderna uppgick till 31,4 mnkr (28,1). Ökningen beror på nyanställningar till följd av ökad förvaltningsyta men också för underhållsarbeten i egen regi.

Årets avskrivningar av materiella anläggningstillgångarna uppgick till 35,4 mnkr (29,4). Ökningen mellan åren beror på helårseffekt för de nya byggnaderna på Maglehillssområdet.

Finansiella poster uppgick till 25,0 mnkr (30,5). Räntekostnader hänförliga till lån uppgick till 24,5 mnkr medan räntederivat gav ett positivt kassaflöde på 2,1 mnkr. Borgensavgifterna till Höörs kommun uppgick till 3,9 mnkr. Ränteintäkter på likvida medel uppgick till 1,3 mnkr (1,2). Räntekostnaderna har minskat på grund av sjunkande ränteläge.

### **Investeringar och avyttringar**

Årets investeringar uppgick under året till 77,5 mnkr (157,2). Den övervägande delen av årets investeringar avser om- och tillbyggnad av Ringsjöskolan.

Försäljning av fastigheter har skett under 2025 med 10,7 mnkr (4,0). Beloppen avser försäljningslikviden.

### **Finans**

Låneskulden uppgick vid årets slut till 930 mnkr (914). Nyupplåning har skett för finansiering av del av projekt Ringsjöskolan. Bolaget innehar kommunal borgen för samtliga långfristiga skulder. Borgensramen för 2025 har varit 1 020 mnkr och den årliga borgensavgiften uppgår till 0,5 % av aktuell låneskuld. Höörs kommun har fr o m 1 november 2025 höjt borgensavgiften från 0,4% till 0,5%.

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Vid årets slut fanns säkringar i form av ränteswapar på totalt 535 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 1,84 år (1,25). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,52 år (2,76) och genomsnittsräntan för året (exklusive borgensavgift) blev 2,40% (3,22%).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgick vid årets slut till 15,4 mnkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås.

### Fastighetsvärdering

För bolagets fastighetsbestånd har en intern värdering genomförts. Värdering har genomförts med liknande förutsättningar som tidigare år skett för extern värdering. Syftet med värderingen att beräkna fastigheternas marknadsvärde samt att fastställa eventuellt nedskrivningsbehov. Marknadsvärdet på Höors Fastighets Lokalaktiebolags fastigheter bedöms i värderingen till 1 527 mnkr. Något nedskrivningsbehov föreligger därmed inte.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	153 872	148 319	109 054
Resultat efter finansiella poster	12 745	10 099	18 858
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,5	1,3	2,0
Avkastning på eget kapital (%)	10,2%	8,5%	15,6%
Balansomslutning	1 108 031	1 070 031	992 198
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	77 486	540 422	83 167
Soliditet (%)	11,3%	11,1%	12,2%
Nettoskuld/lån	930 000	914 275	769 000
Ränteswapar	535 000	460 000	360 000
Genomsnittlig ränta (%) 1.	2,40%	3,22%	3,16%
Utdelning	3 500	0	10 000

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

1. Genomsnittlig ränta är exklusive borgensavgift till Höors kommun.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	79 003
årets vinst	8 137
	<b>87 140</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	87 140
	<b>87 140</b>

Resultaträkning	Not	2025-01-01--	2024-01-01--
		2025-12-31	2024-12-31
tkr			
Nettoomsättning	3,4	153 872	148 319
Övriga rörelseintäkter		6 519	2 475
		<b>160 391</b>	<b>150 794</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-41 354	-42 642
Övriga externa kostnader	6,7	-7 416	-8 911
Personalkostnader	8	-31 380	-28 533
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13,14	-35 421	-29 386
Övriga rörelsekostnader	9	-7 110	-738
		<b>-122 681</b>	<b>-110 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 710</b>	<b>40 584</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 325	1 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 290	-31 726
		<b>-24 965</b>	<b>-30 485</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 745</b>	<b>10 099</b>
Bokslutsdispositioner	11	-2 103	-1 338
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 642</b>	<b>8 761</b>
Skatt på årets resultat	12	-2 505	-2 243
<b>Årets resultat</b>		<b>8 137</b>	<b>6 518</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	1 015 804	995 534
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 791	1 321
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	34 399	26 626
		<b>1 053 994</b>	<b>1 023 481</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	108	
		<b>148</b>	<b>40</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 054 142**      **1 023 521**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		14 366	771
Fordringar hos koncernföretag	17	387	344
Aktuell skattefordran		866	493
Övriga fordringar	18	2 307	1 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 155	4 259
		<b>22 081</b>	<b>7 513</b>

##### *Kassa och bank*

**31 808**      **38 997**

#### Summa omsättningstillgångar

**53 889**      **46 510**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 108 031**      **1 070 031**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
	20		
Balanserad vinst eller förlust		79 003	75 985
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Årets resultat		8 137	6 518
		<b>87 140</b>	<b>82 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 140</b>	<b>92 503</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	35 034	32 932
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	22	971	1 706
<b>Långfristiga skulder</b>			
	23,24		
Skulder till kreditinstitut		930 000	912 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>930 000</b>	<b>912 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 725
Leverantörsskulder		18 762	16 588
Skulder till koncernföretag	25	116	346
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		8 289	3 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 719	8 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 886</b>	<b>30 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 108 031</b>	<b>1 070 031</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Aktieägar- tillskott	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	25	0	88 379	200	7 581	<b>96 185</b>
Fondemission	9 975		-9 975			0
Utdelning			-10 000			-10 000
Omföring föregående års resultat			7 581		-7 581	0
Atieägartillskott				-200		-200
Årets resultat					6 518	<b>6 518</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>75 985</b>	<b>0</b>	<b>6 518</b>	<b>92 503</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>75 985</b>	<b>0</b>	<b>6 518</b>	<b>92 503</b>
Utdelning			-3 500			-3 500
Omföring föregående års resultat			6 518		-6 518	0
Årets resultat					8 137	<b>8 137</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>79 003</b>	<b>0</b>	<b>8 137</b>	<b>97 140</b>

## Kassaflödesanalys

tkr

Not

2025-01-01

2024-01-01

-2025-12-31

-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		12 745	10 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	36 247	27 855
Betald skatt		-3 239	-1 644

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

45 753      36 310

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-13 595	12 209
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 409	29 645
Förändring av leverantörsskulder		3 898	-46 455
Förändring av kortfristiga skulder		12 808	-19 233

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 702      -23 834

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-77 486	-157 200
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10 725	4 040
Förändring av av finansiella anläggningstillgångar		-108	0

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-66 869      -153 160

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		18 000	147 000
Amortering av lån		-2 275	-1 725
Utbetald utdelning		-3 500	-10 000
Återbetalat ägartillskott		0	-200

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

12 225      135 075

### Årets kassaflöde

-7 189      -5 609

Likvida medel vid årets början

38 997      44 606

Likvida medel vid årets slut

28      31 808      38 997

## Noter

tkr

### 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.

#### Intäkter

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.

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1–6,7 %
Markanläggningar	2,5–5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10–20 %
Inventarier, verktyg och installationer	6,67–20 %

#### 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande intervaller gäller för komponenternas avskrivningstider:

Grund/stomme/innerväggar	50–100 år
VS/VVS/ventilation	25–60 år
El/installationer/ledning	20–50 år
Inre ytskikt/vitvaror	20 år
Yttertak/fasader	20–50 år
Fönster/dörrar	30–50 år
Köksinredning/storkök	15–30 år
Hissar/övrigt	15–30 år

### **Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar**

Bolaget gör årligen en värdering och bedömning av fastighetsinnehavet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### ***Derivatinstrument***

Bolaget hanterar ränterisken i bolagets skuldportfölj med hjälp av finansiella derivatinstrument i enlighet med bolagets finanspolicy.

Bolaget tillämpar säkringsredovisning, vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Realiserade övervärden i stängda derivatavtal periodiseras över den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen vid tillfället för stängningstidpunkten.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgiften 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 netto redovisas 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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bolaget har två olika pensionsavtal, AKAP-KR som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda 1986 eller senare och KAP-KL som är ett såväl avgiftsbestämt som förmånsbestämt avtal för de som är födda 1985 eller tidigare. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda planer.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. För de förmånsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget en pensionspremie och i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 redovisas dessa förmånsbestämda planer som avgiftsbestämda planer.

### **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 anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Höørs Kommunhus AB som i sin tur är helägt av Höørs kommun.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Likvida medel utgörs av kassa, banktillgodohavande samt kortfristiga placeringar. Koncernbankkonto inom Höors kommuns koncernkonto redovisas som likvida medel.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

#### 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.

#### Genomsnittlig ränta %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### **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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser föreligger.

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Bostäder	23 820	17 261
Lokaler	93 748	91 179
Förvaltningsuppdrag	36 304	39 879
	<b>153 872</b>	<b>148 319</b>

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från HFB AB och Kommunhus AB	3%	3%
Andel av årets försäljning som skett mot HFB AB och Kommunhus AB	3%	3%

## Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	6 511	6 602
Reparation och underhåll	5 421	6 368
Taxebundna kostnader	18 289	14 142
Övriga fastighetskostnader	3 180	1 951
Kostnader som vidarefaktureras	7 953	13 579
	<b>41 354</b>	<b>42 642</b>

## Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>Azets Revision och Rådgivning AB/KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	193	277
Rådgivning	38	165
	<b>231</b>	<b>442</b>

### Not 7, Leasing, leasingtagaren

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningarstillgångar som leasas är fordon och städmaskiner och datorer. Leasingavtalen löper på mellan 36 och 48 månader.

Årets leasingkostnader uppgår till 435 tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	94	125
Senare än ett år men inom fem år	13	78
Senare än fem år.	0	0
	<b>107</b>	<b>203</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	38	34
Män	22	19
	<b>60</b>	<b>53</b>

#### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 110	1 124
Övriga anställda	20 208	18 656
	<b>21 318</b>	<b>19 780</b>

#### Sociala avgifter

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	826	326
Pensionskostnader för övriga anställda	1 683	1 582
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 159	6 422
	<b>9 668</b>	<b>8 330</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>30 986</b>	<b>28 110</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Antal kvinnor i styrelsen	2	3
Antal män i styrelsen	7	6
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	1
Antal män bland ledande befattningshavare	4	4

#### Avtal om avgångsvederlag

VD har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid uppsägning från arbetsgivaren utan saklig grund. Sex månader är avräkningsfria och sex månader samordnas med eventuell annan förvärvsinkomst för VD.

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2025	2024
Utrangering av bokförda restvärden på byggnadskomponenter	-7 110	-738
	<b>-7 110</b>	<b>-738</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Borgensavgift till Höörs kommun	-3 876	-3 576
Övriga räntekostnader	-22 414	-28 150
	<b>-26 290</b>	<b>-31 726</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-5 242	-2 660
Återföring från periodiseringsfond	3 972	1 610
Förändring av överavskrivningar	-833	-288
	<b>-2 103</b>	<b>-1 338</b>

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 239	-1 644
Skatt från f g år	0	-9
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	734	-590
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 505</b>	<b>-2 243</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025	2024
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	10 642	8 761
Skatt enligt gällande skattesats	-2 192	-1 805
Ej avdragsgilla kostnader	-1 480	-175
Ej skattepliktiga intäkter	30	12
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 403	-67
Schablonränta periodiseringsfond	-164	-189
Ej avdragsgilla räntekostnader	0	-115
Vinst vid fastighetsförsäljning	-102	96
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2 505</b>	<b>-2 243</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 225 638	690 956
Inköp	57 077	12 681
Försäljning utrangering	-24 818	-5 740
Omklassificering	8 227	527 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 266 124</b>	<b>1 225 638</b>
Ingående avskrivningar	-231 257	-205 258
Försäljning utrangeringar	13 268	3 232
Årets avskrivningar	-35 109	-29 231
Omklassificering	1 735	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 363</b>	<b>-231 257</b>
Ingående uppskrivningar	1 153	1 264
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-110	-111
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 043</b>	<b>1 153</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 015 804</b>	<b>995 534</b>
<b>Uppgift om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 015 804	486 962
Bokfört värde byggnader	965 018	943 167
Bokfört värde mark	50 786	52 367
	<b>1 015 804</b>	<b>995 534</b>

För upplysningsändamål görs regelbundet värderingar för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för ev. avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

För 2025 har en intern värdering genomförts enligt liknande kassaflödesmodell som extern värderare använt. Fastigheterna har värderats i bokslut 2025 till 1 527 mnkr. Vid beräkning av fastigheternas nuvärden används en kalkylperiod på 10 år och ett inflationsantagande på 2% Hyresutvecklingen antas vara i linje med inflationsutvecklingen och vakansrisken har bedömts till 0%

<b>Not 14 Inventarier verktyg och installationer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 462	1 354
Inköp	2 672	1 108
Försäljning/utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 134</b>	<b>2 462</b>
Ingående avskrivningar	-1 141	-1 097
Försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-202	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 343</b>	<b>-1 141</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 791</b>	<b>1 321</b>
<b>Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende marteriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	26 626	410 966
Årets nedlagda utgifter	17 735	144 509
Årets omklassificering från pågående arbeten	-9 962	-528 849
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 399</b>	<b>26 626</b>
<b>Not 16 Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden, insatskapital i HBV	40	40
Innestående återbäringsmedel HBV	108	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>148</b>	<b>40</b>
<b>Not 17 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kundfordringar och övriga fordringar	387	344
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Momsfordran	864	1 097
Skattekonto	1 443	549
	<b>2 307</b>	<b>1 646</b>
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förutbetalda kostnader från leverantörsfakturor	3 852	3 088
Ofakturerade intäkter	303	1 171
	<b>4 155</b>	<b>4 259</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	2025	2024
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	79 003	75 985
årets vinst	8 137	6 518
	<b>87 140</b>	<b>82 503</b>
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	0	0
i ny räkning överföres	87 140	82 503
	<b>87 140</b>	<b>82 503</b>

**Not 21 Obeskattade reserver**

	2025	2024
Periodiseringsfond 2019	0	3 972
Periodiseringsfond 2020	8 073	8 073
Periodiseringsfond 2021	4 049	4 049
Periodiseringsfond 2022	7 188	7 188
Periodiseringsfond 2023	6 445	6 445
Periodiseringsfond 2024	2 660	2 660
Periodiseringsfond 2025	5 242	0
Avskrivning utöver plan för maskiner och inventarier	1 377	545
	<b>35 034</b>	<b>32 932</b>

**Not 22 Uppskjuten skatt**

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på byggnader jämfört med skattemässiga avskrivningar.

	2025	2024
Belopp vid årets ingång	1 706	1 116
Årets förändring	-735	590
	<b>971</b>	<b>1 706</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

Företags lån hos banker och kreditinstitut redovisas i sin helhet som långfristiga skulder förutom kommande års amortering som redovisas som kortfristig skuld.

	2025	2024
Övriga skulder till kreditinstitut	930 000	912 550

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2025	2024
<b>Kapitalbindning förfallotidpunkt</b>		
Inom 1 år från balansdagen (avsedda att refinansieras)	335 000	487 550
Inom 1-2 år	290 000	200 000
Inom 2-3 år	75 000	225 000
Inom 3-4 år	180 000	0
Inom 4-5 år	50 000	0
	<b>930 000</b>	<b>912 550</b>
<b>Räntebindning förfallotidpunkt</b>		
Inom 1 år från balansdagen	395 000	452 550
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3	100 000	0
Inom 3-4 år	175 000	100 000
Inom 4-5 år	75 000	100 000
mer än 5 år	185 000	260 000
	<b>930 000</b>	<b>912 550</b>

**Not 25 Skulder till koncernföretag**

	2025	2024
Övriga skulder	116	346

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025	2024
Personalrelaterade kostnader	3 098	2 909
Upplupna räntekostnader	1 545	1 941
Förutbetalda hyresintäkter	10 981	642
Övriga upplupna kostnader	2 095	2 745
	<b>17 719</b>	<b>8 237</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025	2024
Avskrivningar	35 421	29 386
Utrangering av komponenter	7 110	738
Vinst vid fastighetsförsäljning	-6 284	-2 269
Övr rörelsekostnader	0	0
	<b>36 247</b>	<b>27 855</b>

**Not 28 Likvida medel**

	2025	2024
Tillgodohavande inom Höörs kommuns koncernkonto redovisas som likvida medel		
Banktillgodohavanden	31 808	38 997
	<b>31 808</b>	<b>38 997</b>

Årsredovisningens innehåll färdigställdes 2026-02-19.

Höör den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska signatur.

Anders Netterheim  
Ordförande

Camilla Kampf

Martin Zippert

Jack Ljungberg

Arno Werner

Helena Lindblom

Erik Mårtensson

Björn Lindqvist

Jan-Åke Roslund

Jesper Sundbärg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Sjöberg Einarsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anna Camilla Kampf

### Undertecknare

Serienummer: a8e594f69b1975[...]3707f2546071d

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-02-23 15:59:07 UTC



## HELENA LINDBLOM OHLSON

### Undertecknare

Serienummer: eef4c1a21139e2[...]499590c799069

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-02-23 15:59:12 UTC



## MARTIN ZIPPERT

### Undertecknare

Serienummer: 439c9f3c1c6ec8[...]efe507023cc72

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-02-23 16:21:39 UTC



## ANDERS NETTERHEIM

### Undertecknare

Serienummer: 82d20d0a1c6312[...]4ae342a91ec27

IP: 78.69.xxx.xxx

2026-02-23 16:24:18 UTC



## BJÖRN LINDQVIST

### Undertecknare

Serienummer: 3938a779c13744[...]fbbc8fd609e83

IP: 81.234.xxx.xxx

2026-02-23 16:46:40 UTC



## ARNO HANS JÖRGEN WERNER

### Undertecknare

Serienummer: a38206ddf6dc4a[...]b9f6e31f5420f

IP: 78.72.xxx.xxx

2026-02-23 16:59:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: C60BL-LOTKB-VUY6G-JEUXK-ZMJWY-COXTU

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JACK EDWARD LJUNGBERG

### Undertecknare

Serienummer: 08db1ee8883d3f[...]f1ac2bc448bcc  
IP: 94.234.xxx.xxx  
2026-02-24 06:14:52 UTC



## Erik-Harry Fredrik Mårtensson

### Undertecknare

Serienummer: bb4253ed6c9b03[...]ca3a004e29853  
IP: 81.231.xxx.xxx  
2026-02-24 11:48:15 UTC



## Jesper Fredrik Sundbärg

### Undertecknare

Serienummer: 584a8f8871cc9e[...]d3f8a9816bc3a  
IP: 194.68.xxx.xxx  
2026-02-25 11:11:38 UTC



## JAN-ÅKE ROSLUND

### Undertecknare

Serienummer: 28be41a5b26298[...]709cb2d9b8af9  
IP: 90.129.xxx.xxx  
2026-02-25 23:15:58 UTC



## Sara Karin Einarsson

### Undertecknare

Serienummer: 54cc4b7d0ec9dc[...]0afe6e4a93fab  
IP: 77.240.xxx.xxx  
2026-03-04 18:48:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Höörs Fastighets Lokalaktiebolag

Org.nr 559351-1651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Höörs Fastighets Lokalaktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Höörs Fastighets Lokalaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Höörs Fastighets Lokalaktiebolag 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 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 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, förfalskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Höörs Fastighets Lokalaktiebolag för år 2025 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 Höörs Fastighets Lokalaktiebolag 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. 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelser 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.

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB

**Sara Sjöberg Einarsson**  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Sara Karin Einarsson**

**Undertecknare 1**

Serienummer: 54cc4b7d0ec9dc[...]0afe6e4a93fab

IP: 77.240.xxx.xxx

2026-03-04 18:50:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.