

**Årsredovisning**  
**för**  
**Askersundsbostäd AB**  
556432-8119

Räkenskapsåret  
2025

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

ms DH PD  
ES AI

Styrelsen och verkställande direktören för Askersunds bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och långsiktigt förvalta hyresbostäder och lokaler och enligt ägardirektivet vara ett kraftfullt och initiativrikt bostadsföretag och som sådant:

- vara ett attraktivt boendeanternativ i Askersunds kommun.
- i all verksamhet eftersträva en social, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling, verka för integration samt ökat inflytande på boendet.
- ha en jämn investeringstakt med nyskapande för de grupper som efterfrågar detta. Målet är att erbjuda bostäder till hyresgästernas varierande behov och med god kvalitet.
- att aktivt delta i kommunens utvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i kommunens olika delar, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i kommunens olika områden.
- ska arbeta efter ett tillgänglighetsperspektiv.

Bolaget förvaltar kommunala fastigheter i enlighet med upprättat förvaltningsavtal. Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Företaget har sitt säte i Askersund.

### Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Askersunds Rådhus AB vilket är ett helägt dotterbolag till Askersunds kommun.

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Andreas Hansson (ordförande)  
Per Hesse  
Erling Johansson  
Peter Danielsson  
Jonas Bygdén

#### Suppleanter

Göran Eriksson  
Peder Fries

Robert Bränn VD

Anne-Brith Andersson ekonomichef

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Robert Bränn

KB PH PD  
EB DI

## **Revisorer**

### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Christina Müntzing, lekmannarevisor

### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor  
Staffan Korsgren, lekmannarevisor

## **Marknadsandel**

Av den totala andelen hyresrätter i kommunen, exklusive småhus är Askersunds bostäder ABs marknadsandel ca 55%.

## **Fastighetsbestånd**

Fastighetsbeståndet innefattar 993 lägenheter med en uthyrningsbar yta av 65 612 m<sup>2</sup>, 6 850 m<sup>2</sup> lokalyta samt 3 229 m<sup>2</sup> garage.

## **Förvaltningsuppdrag**

De kommunala fastigheterna som omfattas av uppdraget består av en uthyrningsbar yta av 51 488 m<sup>2</sup>. I uppdraget ingår löpande drift och underhåll, administrering och samordning av investeringar i fastigheterna. Det löpande underhållet uppgick under året till 74 kr/m<sup>2</sup>.

## **Investeringar**

Investeringar i byggnader, mark och inventarier under året har uppgått till 6 670 tkr (4 202 tkr).

Större investeringar under året har varit:

- Takbyte på fastigheten Askersund Isågen 1:63
- Takbyte på fastigheterna Askersund Idrottsparken 2

## **Underhåll**

Lägenhetsunderhållet har utförts enligt underhållsplan och följer plan för systematiskt underhåll med bestämda tidsintervaller. Av lägenhetsbeståndet har ca 40 lägenheter underhållsrenoverats under året.

## **Hyresutveckling**

För år 2025 höjdes hyran enligt överenskommelse med hyresgästföreningen med 4,44 % från 1 januari 2025. Höjningen av de lokaler som omfattas i förvaltningsuppdraget är 4,44%.

NO PH  
SS PI PO

### **Outhyrda lägenheter och lokaler**

Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 5 st (8 st). Den uteblivna hyresintäkten för outhyrda lägenheter uppgår till 472 tkr (580 tkr).

Hyresbortfall för lokaler och garage är vid årets slut 847 tkr (414 tkr).

Hyresrabatter är 49 tkr (60 tkr) vid årets slut.

### **Resultat**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en förlust på -2 813 tkr (-8 173 tkr).

Avvikelsen mot budgeterat resultat är -4 607 tkr.

Resultatet har fördelats på "affärsområde bostäder" - 2 813 tkr och på förvaltningsuppdrag kommunala fastigheter +/-0.

### **Miljöinformation**

"Askersunds bostäder AB det gröna bostadsbolaget", bolagets miljömål är 100% grön förnyelsebar energi för värme, drift och underhåll. Bolaget har fasat ut alla fossila bränslen för uppvärmning i Askersunds bostäder, i de kommunala fastigheterna finns olja kvar som spets och reserv men är under utfasning.

Bolaget köper enbart grön el och producerar 1 309 600 kWh el i egen vindkraft och solcellsanläggningar.

Solcellsanläggningar på kommunala fastigheter har byggts enligt plan och producerade 224 300 kWh under året.

### **Finansiella risker**

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastigheterna.

### **Organisationsanslutning**

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation samt HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening upa och Fastighetsägarna.

### **Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolagets har under året anställt en ny ekonomichef och ny VD.

Hyrorna för år 2025 har förhandlats och en uppgörelse med Hyresgästföreningen ger en hyreshöjning från och med 1 januari med 4,44% .

Klimat och miljömålet på 3% av energiförbrukningen mot föregående år har klarats.

Bolaget har under året genomfört upphandlingar och tecknat nya ramavtal för bygg- och elentreprenader. Ramavtalen stärker bolagets förmåga att genomföra underhålls- och investeringsprojekt effektivt, med tydligare kvalitetssäkring, kostnadskontroll och kortare ledtider.

Under året har bolaget infört ett nytt systematiskt arbete med kundnöjdhetsmätningar genom samarbetet med AktivBo. Detta möjliggör mer detaljerad uppföljning av hyresgästernas upplevelser och ger ett tydligare beslutsunderlag för förbättringsåtgärder inom service, förvaltning och boendemiljö.

KD PH  
SB PT PO

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget kommer att stärka samarbetet med Askersunds kommun gällande strategiska fastighetsfrågor.

Bolaget kommer att göra en organisationsförändring för att tydliggöra roller och mandat.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar på en hyresmarknad i balans men med det tillskott av hyresbostäder som kommer skapas under år 2025-2026 så kommer marknaden att bli mättad. Bolaget bör därför vara försiktig med nyproduktion.

Bolaget äger strategiska markområden i Askersund, Åsbro samt Rönneshytta för framtida byggnation.

Bolaget kommer att arbeta målmedvetet för att minska miljöbelastningen genom t.ex. energiförbättrande åtgärder i befintliga hus, energisnål nyproduktion, el och hybrid drivna fordon samt fortsatt utbyggnad av solcellsanläggningar. Detta gäller både bolagets hyresfastigheter och de kommunala fastigheterna.

Bolaget kommer att tillsammans med Mälardalens universitet, Uppsala universitet och Energimyndigheten vara med i ett projekt kring resilienta energisystem.

ROT-renoveringar kommer att behöva utföras på fastigheten Tullen 1 ca 42 lägenheter samt fastigheten Prästgården 18 och 20 ca 99 lägenheter. Renoveringarna kommer att utföras enligt vår energi och klimatplan och pågå i ca 5 år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	157 589	147 548	129 260	117 107	113 080
Resultat efter finansiella poster	-2 813	-8 173	-5 933	-11 367	527
Balansomslutning	614 549	623 557	633 215	635 108	602 610
Antal anställda	26	31	29	29	28
Soliditet (%)	2,5	3,1	4,4	5,5	7,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	1,8	1,8	neg	1,0
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 842 000	20 152 117	0	0	-8 767 941	19 226 176
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-8 767 941	8 767 941	0
Årets resultat					-4 134 876	-4 134 876
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 842 000</b>	<b>20 152 117</b>	<b>0</b>	<b>-8 767 941</b>	<b>-4 134 876</b>	<b>15 091 300</b>

PD PA  
SP RI PD

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 767 941
årets förlust	-4 134 876
	<b>-12 902 817</b>

behandlas så att	
från uppskrivningsfond upplöses	-12 902 817
i ny räkning överföres	0
	<b>-12 902 817</b>

rn  
eg Pkt  
21 PD

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	152 964 043	142 705 633
Övriga förvaltningsintäkter		4 624 897	4 842 796
Övriga rörelseintäkter		40 449	3 350
		<b>157 629 389</b>	<b>147 551 779</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhållskostnader	4	-8 582 124	-11 462 769
Övriga driftkostnader		-4 907 911	-4 668 098
Taxebundna kostnader	5	-20 857 714	-19 204 717
Uppvärmning	6	-11 116 574	-10 360 180
Blockhyra kommunfastigheter		-45 300 029	-41 392 560
Fastighetsskatt		-1 425 399	-1 318 728
Övriga externa kostnader	7, 8	-9 699 985	-8 524 132
Personalkostnader	9	-19 173 832	-18 115 599
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 735 152	-21 651 530
Övriga rörelsekostnader		-32 394	0
		<b>-141 831 114</b>	<b>-136 698 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>	10	<b>15 798 275</b>	<b>10 853 466</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	237 176	262 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-18 847 982	-19 288 834
		<b>-18 610 806</b>	<b>-19 026 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 812 531</b>	<b>-8 173 030</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 812 531</b>	<b>-8 173 030</b>
Skatt på årets resultat	13, 14	-1 322 345	-594 911
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 134 876</b>	<b>-8 767 941</b>

nn PH  
28 R/PD

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	15	577 981 015	591 934 249
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	0	347 657
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 232 675	2 512 724
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	905 861	422 996
		<b>581 119 551</b>	<b>595 217 626</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	45 001	45 001
Andra långfristiga fordringar	20	128 640	130 163
		<b>173 641</b>	<b>175 164</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>581 293 192</b>	<b>595 392 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager m m</b></i>			
Råvaror och förnödenheter		379 816	288 275
		<b>379 816</b>	<b>288 275</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		1 061 086	1 058 130
Fordringar hos koncernföretag		518 710	365 273
Övriga fordringar		7 541	1 057 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 814 538	9 350 921
		<b>7 401 875</b>	<b>11 831 588</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		25 473 895	16 043 990
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 255 586</b>	<b>28 163 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>614 548 778</b>	<b>623 556 643</b>

27 PH  
28 PH



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital	22	7 842 000	7 842 000
Uppskrivningsfond	23	20 152 118	20 152 118
		<b>27 994 118</b>	<b>27 994 118</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>	24		
Balanserad vinst eller förlust		-8 767 941	0
Årets resultat		-4 134 876	-8 767 941
		<b>-12 902 817</b>	<b>-8 767 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 091 301</b>	<b>19 226 177</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	10 554 238	9 231 893
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 554 238</b>	<b>9 231 893</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25		
Skulder till kreditinstitut		549 924 330	563 007 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>549 924 330</b>	<b>563 007 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 000 000	0
Leverantörsskulder		11 813 624	16 143 399
Skulder till koncernföretag		0	28 136
Övriga skulder		990 706	356 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	18 174 579	15 563 547
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 978 909</b>	<b>32 091 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>614 548 778</b>	<b>623 556 643</b>

10 PH  
SS RP PD

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		15 798 274	10 853 466
Justering för av- och nedskrivningar		20 735 152	21 651 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-6 000	-3 000
Erhållen ränta		235 176	262 338
Erållna utdelningar		2 000	0
Erlagd ränta		-18 847 982	-19 288 834
Betald skatt		0	22 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>17 916 620</b>	<b>13 497 771</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-91 541	53 400
Förändring av kundfordringar		-2 956	255 961
Förändring av kortfristiga fordringar		4 432 669	233 982
Förändring av leverantörsskulder		-4 329 774	1 326 418
Förändring av kortfristiga skulder		3 217 111	-2 834 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 142 129</b>	<b>12 533 359</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 585 141	-4 202 437
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		38 394	3 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-22 805
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 523	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 545 224</b>	<b>-4 222 242</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 167 000	0
Lämnat koncernbidrag		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 167 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 429 905</b>	<b>8 311 117</b>
Likvida medel vid årets början		16 043 990	7 732 873
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>25 473 895</b>	<b>16 043 990</b>

mn PH PD  
SS AI

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### Pågående tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

#### 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.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

#### 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.

no PH  
SS RI PD

### **Komponentindelning**

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### **Byggnader**

Stommar och stomkompletteringar	50-100 år
Köksinredning	30 år
Värme och sanitet	50 år
El, ventilation, styr- och övervakning	10-35 år
Inre ytskikt	15 år
Fasader, dörrar, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### **Låneutgifter**

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

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består huvudsakligen av andelar i upphandlingsorganisationen HBV.

107 pit  
29 M PD

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Varulager***

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### ***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, bonus 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.

#### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### ***Eget kapital***

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

nn PA PD  
SS RI

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Leasingavtal**

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

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år.

na PA QA  
SS RI

### Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
<b>Affärsområde bostäder - hyresintäkter</b>		
Bostäder	76 629 960	72 533 709
Avgår rabatter bostäder	-49 368	-60 222
Lokaler	8 314 202	8 040 163
Garage och parkering	1 604 101	1 518 060
	<b>86 498 895</b>	<b>82 031 710</b>
<b>Affärsområde bostäder - outhyrt</b>		
Bostäder	-471 891	-579 889
Lokaler	-712 851	-295 432
Garage och parkering	-133 965	-118 507
	<b>-1 318 707</b>	<b>-993 828</b>
<b>Summa hyresintäkter affärsområde bostäder</b>	<b>85 180 188</b>	<b>81 037 882</b>
<b>Affärsområde kommunfastigheter</b>		
Lokaler	67 783 855	61 667 751
<b>Summa hyresintäkter från affärsområde kommunfastigheter</b>	<b>67 783 855</b>	<b>61 667 751</b>
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>152 964 043</b>	<b>142 705 633</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2025	2024
Lägenhetsunderhåll	-4 014 272	-5 407 507
Lägenhetsomflyttning	-12 099	-10 567
Lägenhetsreparationer	-201 124	-289 899
Lokalreparationer	-3 468 754	-3 897 078
Yttre gemensamt underhåll	-18 204	-189 036
Underhållskostnader övriga projekt	-867 670	-1 668 682
	<b>-8 582 123</b>	<b>-11 462 769</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Vatten	-8 266 208	-7 740 350
Fastighetsel	-9 752 127	-8 371 545
Sophantering	-2 839 379	-3 092 822
	<b>-20 857 714</b>	<b>-19 204 717</b>

### Not 6 Uppvärmning

	2025	2024
Fjärrvärme	-11 054 997	-10 123 032
Olja	-61 577	-184 702
El för uppvärmning	0	-52 446
	<b>-11 116 574</b>	<b>-10 360 180</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "PH", "SS", and "PD".

## Not 7 Arvode till revisorer

	2025	2024
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-175 374	-136 550
Skatterådgivning	-7 997	-47 000
Övriga tjänster	-43 986	-30 000
	<b>-227 357</b>	<b>-213 550</b>
<b>Cedra</b>		
Revisionsuppdrag	-47 414	0
Övriga tjänster	-21 708	0
	<b>-69 122</b>	<b>0</b>

## Not 8 Operationella leasingavtal

### *Såsom leasetagare*

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

### *Såsom leasegivare, hyresvärd*

För affärsområde bostäder utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

Affärsområde Kommunfastigheter bedriver huvudsakligen långsiktig uthyrning mot Askersunds kommuns olika verksamheter genom så kallade blockhyresavtal. Blockhyresavtalen är tillsvidareavtal om ingen omförhandling eller uppsägning sker från endera part.

## Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	11
Män	17	20
	<b>26</b>	<b>31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 338 750	-949 739
Övriga anställda	-10 784 553	-10 586 677
	<b>-12 123 303</b>	<b>-11 536 416</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 226 041	-4 034 512
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-213 445	-77 927
Pensionskostnader för övriga anställda	-339 106	-374 355
Uttagsskatt på fastighetsskötartjänster	-1 892 398	-1 858 862
	<b>-6 670 990</b>	<b>-6 345 656</b>
Övriga personalrelaterade kostnader	-379 538	-233 527
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-19 173 831</b>	<b>-18 115 599</b>

R7 PH  
EG RP PD



**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,01 %	0,01 %

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	231 705	262 272
Övriga finansiella intäkter	5 471	66
	<b>237 176</b>	<b>262 338</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader	-14 887 318	-15 235 184
Borgensavgift	-3 960 664	-4 053 650
	<b>-18 847 982</b>	<b>-19 288 834</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är hänförlig till

	2025	2024
uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	-8 667 706	-9 950 037
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	19 221 942	19 181 930
	<b>10 554 236</b>	<b>9 231 893</b>

SS 120 PH  
PD

## Not 14 Skatt på årets resultat

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Överskjutande skatt	9 080	22 271
Uppskjuten skatt	-1 322 345	-617 182
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 313 265</b>	<b>-594 911</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 812 531		-8 173 030
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	579 381	20,6	1 683 644
Ej avdragsgilla kostnader	-1,2	-33 138	-0,1	-4 640
Ej skattepliktiga intäkter	0,2	5 454	0,0	734
Skillnad i avskrivningar	-35,0	-985 654	0,0	0
Kostnadsförda komponentaktiveringar	36,7	1 032 340	0,0	0
Ej avdragsgill ränta	-66,9	-1 880 715	-28,1	-2 296 920
Förändring temporära skillnader				
anläggningstillgångar	-1,4	-40 013	0,0	0
Överskjutande skatt	0,3	9 080	0,3	22 271
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-46,7</b>	<b>-1 313 265</b>	<b>-7,3</b>	<b>-594 911</b>

## Not 15 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	829 671 510	820 253 677
Aktiveringar	5 869 065	9 417 833
Årets utrangeringar	-98 808	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>835 441 767</b>	<b>829 671 510</b>
Ingående avskrivningar	-239 180 536	-218 569 994
Försäljningar/utrangeringar	66 414	0
Årets avskrivningar	-19 855 153	-20 610 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-258 969 275</b>	<b>-239 180 536</b>
Ingående uppskrivningar	78 945 030	80 948 046
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 003 010	-2 003 016
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>76 942 020</b>	<b>78 945 030</b>
Ingående nedskrivningar	-77 501 755	-79 570 015
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	2 068 260	2 068 260
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-75 433 495</b>	<b>-77 501 755</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>577 981 017</b>	<b>591 934 249</b>
Bokfört värde byggnader	533 920 160	546 827 013
Bokfört värde mark	44 060 857	45 107 236
	<b>577 981 017</b>	<b>591 934 249</b>

27 PH  
ES M PD

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Bolaget har som princip att värdera kontinuerligt vid ny tillkomna/förändrade fastigheter av auktoriserad fastighetsvärderare, exklusive pågående nybyggnationer. Under 2025 värderades en tredjedel av beståndet av auktoriserad fastighetsvärderare.

Bedömt värde, grundat på nya och tidigare värderingar, uppgår i bokslutet till 795 820 tkr. Bolagets uppfattning är således att bokförda värden står sig väl mot rådande marknadsvärden. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod.

#### Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 427 626</b>	<b>10 427 626</b>
Ingående avskrivningar	-10 079 970	-9 558 594
Årets avskrivningar	-347 656	-521 376
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 427 626</b>	<b>-10 079 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>347 656</b>

#### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 808 427	10 113 927
Inköp	317 543	754 500
Försäljningar/utrangeringar	-187 200	-60 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 938 770</b>	<b>10 808 427</b>
Ingående avskrivningar	-8 295 703	-7 770 847
Försäljningar/utrangeringar	187 200	60 000
Årets avskrivningar	-597 592	-584 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 706 095</b>	<b>-8 295 703</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 232 675</b>	<b>2 512 724</b>

#### Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 996	6 392 892
Under året nedlagda utgifter	7 217 993	5 116 619
Under året genomförda omklassificeringar	-6 735 128	-11 086 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>905 861</b>	<b>422 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>905 861</b>	<b>422 996</b>

Handwritten signatures and initials: "n n", "PA", "R", "PD".

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 001	45 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 001</b>	<b>45 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 001</b>	<b>45 001</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 163	107 358
Tillkommande fordringar	0	22 805
Avgående fordringar	-1 523	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 640</b>	<b>130 163</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 640</b>	<b>130 163</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	4 137 156	7 550 005
Övriga poster	1 677 382	1 800 916
	<b>5 814 538</b>	<b>9 350 921</b>

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	7 842	1 000
	<b>7 842</b>	

**Not 23 Uppskrivningsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	20 152 117	27 270 371
Täckning av förlust	-8 767 940	-7 118 254
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 384 177</b>	<b>20 152 117</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

no PH  
SS RH PD

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

2025-12-31

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-8 767 941
årets förlust	-4 134 876
	<b>-12 902 817</b>

behandlas så att	
från uppskrivningsfond upplöses	-12 902 817
i ny räkning överföres	0
	<b>-12 902 817</b>

**Not 25 Långfristiga skulder**

2025-12-31

2024-12-31

**Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut	-557 840 000	-563 007 000
	<b>-557 840 000</b>	<b>-563 007 000</b>

Bolagets långfristiga skulder har kapitalförfall inom kommande femårsperiod. Bolaget avser dock att refinansiera dessa.

**Not 26 Checkräkningskredit**

2025-12-31

2024-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna räntekostnader	-1 643 987	-1 508 442
Upplupna semesterlöner	-1 548 132	-1 178 280
Upplupna sociala avgifter	-776 189	-654 085
Förutbetala hyresintäkter	-7 184 150	-6 023 855
Upplupen borgensavgift	-3 960 664	-4 053 650
Övriga poster	-3 061 456	-2 145 235
	<b>-18 174 578</b>	<b>-15 563 547</b>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

2025-12-31

2024-12-31

Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 000	3 000
	<b>6 000</b>	<b>3 000</b>

KM PA  
SS R/PD

**Not 29 Eventualförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande Fastigo	232 232	229 544
	<b>232 232</b>	<b>229 544</b>

**Not 30 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag är Askersunds Rådhus AB med organisationsnummer 559137-7295 med säte i Askersund.

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.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12

Askersund



Andreas Hansson  
Ordförande



Per Hesse



Erling Johansson



Peter Danielsson

Jonas Bygdén



Robert Bränn  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor