Årsredovisning för

AB Svenljunga Bostäder

556517-0619

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Svenljunga Bostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Svenljunga 2026-04-08

Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svenljunga Bostäder, 556517-0619, med säte i Svenljunga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Svenljunga ägs till 100 % av Svenljunga kommun och har till uppgift att tillhandahålla bra bostäder till rimlig kostnad för kommunens invånare. Bolaget skall vara ett redskap i kommunens utveckling genom att erbjuda bra bostäder och boendemiljöer.

Som allmännyttigt bostadsbolag är vår roll att erbjuda trygga, prisvärda och väl skötta lägenheter i Svenljunga Kommun, oavsett hyresgästernas inkomst eller bakgrund. Vi skall inneha ett varierat utbud av lägenheter i olika hyresnivåer och främja integration och bostadsförsörjning i kommunen.

I en mindre kommun som Svenljunga finns få fastighetsinvesterare som bygger nya lägenheter då det kortsiktigt är svårt att få lönsamhet i nyproduktion. För att kommunen och bolaget skall fortsätta utvecklas bör vi återkommande bygga nya lägenheter. Som allmännyttigt bolag ska vi bedriva vår verksamhet enligt affärsmässiga principer men inom ramen för ett tydligt samhällsansvar.

Som allmännyttigt bostadsbolag är det viktigt att vi prioriterar att minska vår klimatpåverkan och att vi arbetar aktivt med vår energiförbrukning, genom detta verkar vi som förebilder för andra fastighetsägare.

I våra lägenheter och områden skall hyresgästerna ges möjlighet till inflytande om lägenheten och hur vi utvecklar våra områden så att attraktiviteten ökar. Vi förankrar större beslut som påverkar de boende.

Lägenhetsbeståndet består av traditionella hyreslägenheter i två-våningshus och till stor del även radhuslägenheter. För närvarande äger och förvaltar AB Svenljunga Bostäder 569 lägenheter med total yta om 36 891 kvm varav 387 lägenheter finns i centralorten och resterande 182 lägenheter är belägna på sex övriga orter inom kommunen. Till detta kommer lokaler om 1 100 kvm.

Bolaget har liksom tidigare år sålt ekonomisk och teknisk förvaltning till Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Från 2024 sköter bolaget grönytor med egen personal. Bolaget sköter även snöröjning i Svenljunga tätort med egen personal, medan kransorterna fortsatt snöröjs på entreprenad.

Större projekt under 2025;

Takrenovering Syrengatan 5 planerades till hösten 2025 men har skjutits fram till våren 2026. Därefter är det två fastigheter kvar, de planeras till 2027 respektive 2028. I arbetet ingår tilläggsisolering och nytt ventilationssystem mm. Arbetena startade under 2020 och är tänkta att slutföras 2028, totalt 15 fastigheter.
På Karlbergsområdet har entrépartier bytts ut och på Bäckemad har fönsterpartier bytts ut. Detta kommer att pågå under flera år. Även i Östra Frölunda har fyra lägenheter fått nya entrépartier.
Under hösten startade nybyggnation av 16 lägenheter på Dalsåkersgatan. Planerad inflyttning i november 2026.
På Protus gränd har nya loftgångar satts upp, med nya räcken och trappor.
Övriga arbeten enligt underhållsplanen 2025 har utförts, med markarbeten, lägenhetsunderhåll, taktvätt och energiprojekt.

Ekonomi

AB Svenljunga Bostäder visar ett rörelseresultat före skatt och bokslutsdispositioner om +1,0 mkr, vilket motsvarar en avkastning om 2,2 % av hyresintäkterna.

Ägardirektivet anger att soliditeten på sikt ska vara minst 10 % och bokslutet 2025 visar en soliditet om 4,7 % vilket är en höjning jämfört med föregående år, Dock är kravet ännu inte uppfyllt. Bolaget ska även uppnå de nyckeltal för driftskostnader som utgör genomsnittet för jämförbara bolag i Sverige. Enligt tabellen nedan uppfyller vi kravet förutom gällande kostnader för VA och Avfall.

Nyckeltal för drift, kr / kvm (2024)	ABSB	Nyckeltal enl Allmännyttan
Elkostnad	46	52
Värme, kostnad	128	140
VA, kostnad	104	67
Avfall kostnad	34	31
Tillsyn och skötsel	200	204
Hyresintäkter	1165	1222

Bolaget bedömde under 2024 att marknadsvärdet för en av bolagets fastigheter understeg det bokförda värdet med 8,5 mkr. Bolaget gjorde därför 2024 en nedskrivning om 8,5 mkr. Under 2025 bedöms 1 mkr av nedskrivningen kunna återläggas vilket påverkar resultatet positivt. En fastighet som är under uppbyggnad i Svenljunga tätort kommer att ha ett behov av nedskrivning, bolaget har valt att göra del av nedskrivningen redan 2025 om -2,5 mkr vilket påverkar resultatet negativt. Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader visar -0,6 mkr. Till detta kommer en uppskjuten skattefordran 20,6% av nedskrivningen 2024 och 2025 som påverkar resultatet positivt med 2,1 mkr.

Det bedömda marknadsvärdet av bolagets hela fastighetsportfölj är ca 419 mkr jämfört med bokfört värde om ca 234 mkr. Vid bedömning om behovet av nedskrivning måste varje fastighet bedömas enskilt. Se not 10.

Bolaget har från och med 2023 gått över till att redovisa enligt K3 vilket bland annat innebär att bolaget måste boka upp en uppskjuten skatteskuld baserat på de skattemässiga avskrivningarna som överstiger de bokförda. Detta innebar 2023 en uppskjuten skatteskuld om - 1,5 mkr, under 2024 justerades den med ytterligare -20 tkr och 2025 med -22 tkr.

Skatteberäkningen inkluderar ett begränsat avdragsutrymme för räntekostnader vilket ger en skattekostnad för året om 36 tkr. Resultat efter skatt och bokslutsdispositioner +1,4 mkr.

I mars fastställdes i förhandling med Hyresgästföreningen en hyreshöjning om genomsnittligt 5,25 % för 2025, vilket är ca +0,1 mkr mer än budgeterat. Under året har kostnaden för vakanser ökat till 2,7 mkr samtidigt som kundförluster under året blev 450 tkr, vilket speglar kommunens vikande befolkning samt landets tuffa ekonomiska situation. Bolaget kostnadsför hyror som inte betalats två månader efter förfallodag som kundförlust.

Övriga intäkter är fakturering av personalkostnader och gemensamma kontorskostnader till Svenljunga Verksamhetslokaler AB, enligt avtal.

Utfallet för Driftkostnader är högre än budget medan underhållsåtgärder har ett utfall strax under budget. Många lägenheter har ett stort underhållsbehov och ett antal vakanta lägenheter har betydande skador som kräver åtgärd för att kunna bli uthyrningsbara. Bolagets egen personal har själva arbetat med renoveringar varför materialkostnaden ökar, samtidigt som köpta tjänster för underhåll minskar.

Arbetet med yttre skötsel samt till viss del snöröjning utförs i egen regi gemensamt med Svenljunga Verksamhetslokaler AB. För bolaget har detta inneburit väsentligt sänkta kostnader.

Efter att budgeten för 2025 lades har elpriset stabiliserats. Därför har vi sett möjlighet att använda de resurserna till drift och tillsyn. Vår leverantör av fjärrvärme aviserade om höjda avgifter 2025 men efter diskussioner i Fjärrvärmenämnden fördröjdes höjningen till mitten av maj. Förbrukningen av både el och fjärrvärme är lägre än ett genomsnittligt år. Kostnaden för VA och Sophanteringen blev också något lägre än budget.

Övriga kostnader överstiger budget främst på grund av att fakturering till Svenljunga Verksamhetslokaler AB för gemensamma kontorskostnader i år bokförts som intäkt i stället för som förut minskade kostnader. Till detta kommer kundförluster som överstiger budget med ca 0,4 mkr.

Personalkostnader har gått över budget då bolaget har anställt ytterligare en säsongsanställd för att klara uppdrag för Svenljunga kommun. Under året har även en elektriker anställts för att ersätta en pensionsavgång och de gick parallellt under flera månader inför överlämning. Pensionsavgifter och uttagsskatten har också ökat mer än budgeterat.

AB Svenljunga Bostäder har något lägre räntekostnader jämfört med föregående år, då ränteläget har förbättrats generellt. Detta motverkas i någon mån då Svenljunga kommun har höjt avgiften för borgensåtagandet. Till 2026 kommer nyupplåning att ske för att finansiera nybyggnationen på Dalsåkersgatan och bolagets räntekostnader kommer då att öka efter färdigställandet av fastigheten.

Kommunen har gått i borgen för samtliga lån.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

	2025-12-31	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Hyresintäkter	44 731	42 888	39 696	38 143	36 923
Totala intäkter	58 725	54 277	49 367	48 334	53 308
Rörelsemarginal %	1,6%	14%	11%	1,5%	-0,1%
Balansomslutning	265 645	248 120	232 622	200 739	180 485
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,9	-0,2	2,6	0,4%	0,0%
Avkastning på eget kapital %	-4,8	-78,7	3,8	-3,4%	-6,1%
Soliditet %	4,7	4,5	5,7	7,1%	8,1%

Definitioner se not 19

Nettoomsättningen har ökat med 9 % jämfört med föregående år och hyresintäkterna med 4%. Ökningen av nettoomsättningen beror främst på ökad vidarefakturering av personalkostnader och gemensamma kontorskostnader till Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Ökningen av hyresintäkterna beror på hyreshöjningen för 2025 som dock delvis motverkas av ökade vakanser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med nyproduktion av bostäder och framför allt under senare år med hänsyn till det ökade priserna för nybyggnation aktualiseras ofta frågan om nedskrivningsbehov föreligger. En nedskrivning skall göras om utgifterna för den nyproducerade fastigheten överstiger det bedömda marknadsvärdet. Det bedömda marknadsvärdet påverkas förutom av fastighetens driftsnetto av rådande ränteläge.

Bolaget bedömde 2024 att marknadsvärdet för en av bolagets fastigheter understeg det bokförda värdet med 8,5 mkr. Bolaget gjorde därför en nedskrivning om 8,5 mkr vilket påverkade resultatet med samma belopp negativt. Bolaget ser trots gjord nedskrivning fastigheten som en affärsmässig bra investering på lång sikt både för bolaget och för kommunen. För att balanser det egna kapitalet gjordes samtidigt en uppskrivning av fem fastigheter med totalt samma belopp . Denna uppskrivning redovisades direkt mot bolagets bundna egna kapital varför uppskrivningen inte påverkade resultatet.

Under 2025 finns möjlighet att återlägga nedskrivningen med 1 mkr, vilket påverkar resultatet positivt.

Bolaget påbörjade under hösten 2025 en nybyggnation av ett flerfamiljshus i tätorten. Bolaget bedörmer att en nedskrivning kommer att bli nödvändig och väljer att göra del av neskrivningen under 2025 med 2,5 mkr. Vid en nedskrivning ska en uppskjuten skattefordran bokas upp om 20,6 % av nedskrivningen. Detta missades 2024 och under 2025 bokas den uppskjutna skattefordran upp för båda nedskrivningarna, totalt 2,1 mkr.

Det bedömda marknadsvärdet av bolagets hela fastighetsportfölj framgår av not 10.

Eget kapital

Bundet eget kapital	*Aktiekapital*	*Reservfond*	*Uppskrivningsfond*
Ingående balans	1 250	5 538	
Uppskrivning av anläggningstillgångar			6 749
Vid årets utgång	**1 250**	**5 538**	**6 749**

Fritt eget kapital	*Balanserat resultat*
Ingående balans	-2 391
Årets resultat	1 407
Vid årets utgång	**-984**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -984 472, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	-984
Summa	**-984**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Hyresintäkter	*2*	44 731	42 888
Övriga rörelseintäkter	*3*	13 995	11 389
		58 726	54 277
Rörelsens kostnader			
Drift och Underhåll	*4*	-18 675	-19 573
Övriga externa kostnader		-5 519	-3 802
Personalkostnader	*5*	-19 971	-17 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*6*	-7 664	-14 140
Övriga rörelsekostnader		-1	-
Rörelseresultat		6 896	-836
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	158	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-7 661	-8 200
Resultat efter finansiella poster		-607	-8 774
Resultat före skatt		-607	-8 774
Uppskjuten skatteskuld / fordran		2 050	-20
Årets skatt		-36	4
Årets resultat		**1 407**	**-8 790**

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9,10*	229 291	222 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	*11*	3 892	4 126
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*12*	15 047	9 682
		248 230	236 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*13*	135	163
Uppskjuten skattefordran	*15*	2 072	-
		2 207	163
Summa anläggningstillgångar		250 437	236 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207	335
Fordringar hos koncernföretag		12 440	8 542
Övriga fordringar		1 974	1 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		587	1 049
		15 208	11 803
Summa omsättningstillgångar		15 208	11 803
SUMMA TILLGÅNGAR		265 645	248 120

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 250	1 250
Uppskrivningsfond	*14*	6 749	6 749
Reservfond		5 538	5 538
		13 537	13 537
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 391	6 398
Årets resultat		1 407	-8 790
		-984	-2 392
Summa eget kapital		12 553	11 145
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	*15*	3 310	3 287
		3 310	3 287
Långfristiga skulder	*16*		
Övriga skulder till kreditinstitut		229 040	218 040
		229 040	218 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 644	3 872
Leverantörsskulder		9 403	5 656
Skatteskulder		101	15
Övriga kortfristiga skulder		841	830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 753	5 275
		20 742	15 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 645	248 120

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-607	-8 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		7 664	14 140
Betald inkomstskatt		-36	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**7 021**	**5 371**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-443	-951
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 831	2 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**12 409**	**7 403**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19 739	-22 854
Avyttring av finansiella tillgångar		28	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 711**	**-22 832**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 000	20 615
Amortering av lån		-5 000	-7 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**11 000**	**13 595**
Årets kassaflöde		**3 698**	**-1 834**
Likvida medel vid årets början		**6 611**	**8 445**
Likvida medel vid årets slut		**10 309**	**6 611**

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

	2025-12-31	*2024-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	10 309	6 611
	10 309	**6 611**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet innefattar av- och nedskrivningar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I samband med övergången till K3 så delas fastigheterna in i komponenter och en uppskjuten skatt har bokats utifrån de temporära skillnaderna.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme 100 år
-Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
-Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
-Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
-Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Låneutgifter
Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgångar som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Ersättningar till anställda
Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Klassificering
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalat och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.
Förmånsbestämda planer
Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda
Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.
Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Hyresintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Hyresintäkter lägenheter	39 587	37 860
Hyresintäkter lokaler	495	461
Debiterad Energi, VA och Avfall	4 649	4 567
	44 731	**42 888**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fakturering löner	12 532	10 875
Övriga intäkter	1 310	194
Erhållna bidrag	153	320
Elstöd		-
Summa	**13 995**	**11 389**

Not 4 Drift och Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Drift och Underhåll exklusive Energi, VA och Avfall	6 953	7 871
Energi, VA och Avfall	11 722	11 702
	18 675	**19 573**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Antalet anställda

	2025-12-31	*Varav män*	*2024-12-31*	*Varav män*
Antal personer	26	19	26	20
Totalt	**26**	**19**	**26**	**20**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Löner och andra ersättningar:	13 694	11 941
Sociala kostnader	6 200	5 532
Övriga personalkostnader	77	125
	19 971	**17 598**

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	5 871	5 444
Maskiner och andra tekniska anläggningar	235	196
	6 106	5 640
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	2 558	8 500
	2 558	8 500
Återförda nedskrivningar		
Byggnader och mark	-1 000	-
	-1 000	-
Totalt	**7 664**	**14 140**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter, koncernkonto	143	239
Ränteintäkter, skattekonto	15	23
Summa	**158**	**262**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Borgensavgift, koncernföretag	-888	-622
Räntekostnader, övriga	-6 773	-7 578
Summa	**-7 661**	**-8 200**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	293 003	277 845
-Nyanskaffningar		853
-Avyttringar och utrangeringar	-4	
-Omklassificeringar	14 375	14 305
Vid årets slut	307 374	293 003
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-70 657	-65 213
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3	
-Årets avskrivning	-5 871	-5 444
Vid årets slut	-76 525	-70 657
Redovisat värde vid årets slut	**230 849**	**222 346**
Varav mark	**25 394**	**25 394**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	8 500	-
Återförda uppskrivningar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-	-
Årets uppskrivningar	-	8 500
Vid årets slut	8 500	8 500
Ackumulerade nedskrivningar	-	
Vid årets början	-8 500	-
Återförda nedskrivningar	1 000	-
Årets nedskrivningar	-2 558	-8 500
Vid årets slut	-10 058	-8 500
Redovisat värde vid årets slut	**229 291**	**222 346**

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	418 637	435 944

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av fastigheterna av programmet Datscha med de antagande och lägen som är aktuella.

Not 11 Maskiner Inventarier Fordon

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	6 136	5 419
-Nyanskaffningar	-	229
-Omklassificeringar	-	487
Vid årets slut	6 136	6 135
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 009	-1 813
-Årets avskrivning	-235	-196
Vid årets slut	-2 244	-2 009

Redovisat värde vid årets slut	**3 892**	**4 126**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	9 682	2 704
Omklassificeringar	-14 375	-14 793
Investeringar	19 740	21 771
Redovisat värde vid årets slut	**15 047**	**9 682**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	163	185
-Avgående tillgångar	-28	-22
Redovisat värde vid årets slut	**135**	**163**

Not 14 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	*2024-12-31*
Bondabol 1:7		1 000
Gälared 2:162		2 750
Källered 1:85		2 750
Torstorp 1:250		2 000
Uppskrivningsfond vid årets slut		**8 500**
Fördelat på		
Uppskrivningsfond	6 749	6 749
Uppskjuten skatt	1 751	1 751
	8 500	8 500

Not 15 Uppskjuten skatt

2025-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skatteskuld vid skattemässiga avskrivningar	-	-1 559	
Uppskjuten skattefordran vid nedskrivning av fastigheter	2 072	-	
Uppskjuten skatteskuld vid uppskrivning av fastigheter	-	-1 751	
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 072	-3 310	
Uppskjuten skatteskuld (netto)	**2 072**	**-3 310**	**-1 238**

2024-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skatteskuld vid skattemässiga avskrivningar	-	-1 536	
Uppskjuten skatteskuld vid uppskrivning av fastigheter	-	-1 751	
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-3 287	-3 287
Uppskjuten skatteskuld (netto)	**-**	**-3 287**	**-3 287**

Temporär skillnad

2025-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Nedskrivning fastigheter		10 058	10 058
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Skattemässiga avskrivningar	76 113	83 679	7 566
Uppskrivning fastigheter		8 501	8 500
	76 113	**102 238**	**26 124**

2024-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Nedskrivning fastigheter		8 500	8 500
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Skattemässiga avskrivningar	70 366	77 824	7 458
Uppskrivning fastigheter		8 500	8 500
	70 366	**94 824**	**24 458**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Amorteras inom ett år	-4 644	-3 872
Förfaller inom ett år	131 723	115 477
Förfaller inom två till fem år	101 961	106 435
	229 040	**218 040**

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
För egna skulder och avsättningar	*Inga*	*Inga*
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 18 Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100 % av Svenljunga kommun, 212000-1512.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25 % av inköpen och 5 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Härutöver har 12 532 tkr avseende tjänster fakturerats till koncernföretag.

Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:
Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:
Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:
Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-24

Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör

Thomas Carlsson
Styrelseordförande

Lisbeth Jakobsson
Styrelseledamot

Inge Salomonsson
Styrelseledamot

Christer Schönander
Styrelseledamot

Peo Rosander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3-2026

Azets Revision och Rådgivning AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

AZETS

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svenljunga Bostäder
Org.nr 556517-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svenljunga Bostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svenljunga Bostäders 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 AB Svenljunga Bostäder 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.

AZETS

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 AB Svenljunga Bostäder 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Svenljunga Bostäder 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Halmstad 2026-03-27
Azets Revision & Rådgivning AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor