

Olofströmshus AB

Årsredovisning

2025





Vi inledde året med en hyresökning på 5,9 %, vilket är en historiskt hög nivå för Olofströmshus. Trots detta ligger våra hyresnivåer fortsatt betydligt under genomsnittet för jämförbara lägenheter inom den allmännyttiga sektorn, sett till hyra per kvadratmeter.

Under 2025 har vi fortsatt haft en utmaning kring ökade vakanskostnaderna för både lokaler och bostäder, vakans för bostäder låg på ett genomsnitt på 2,3%.

Vi anpassar vårt bestånd för att möta den förändrade efterfrågan som råder, projektet Boklunden på Nedre Brogatan är exempel på det, där en lokal omvandlas till fem nya marklägenheter i linje med den efterfrågan vi ser på marknaden. Projektet kommer att pågå under större delen av 2026.

Investeringsprojekten har medvetet begränsats under 2025 för att stärka vår likviditet och undvika en nyupplåning.

Under året har arbetet med social hållbarhet och vårt boinflytandearbete stärkts, där en ny satsning gjorts för att nå fler barn och ungdomar.

Vi har även arrangerat vårt andra Bomötesmingel – ett uppskattat och givande inslag där samtliga hyresgäster bjuds in och ges möjlighet att träffa hela vår personalstyrka. Nytt för i år var att även VMAB, SBVT och OKAB deltog i mötet, ett samarbete som vi gärna fortsätter att utveckla.

Under året har ett omfattande strategiskt arbete påbörjats, där en ny vision för Olofströmshus fastställts och implementerats. Arbetet med att ta fram bolagsgemensamma mål har också inletts.

Vår vision är tydlig och visar vår riktning framåt i det fortsatta arbetet:

Vi gör skillnad – genom hållbara hem och mänsklig omtanke.

Olofström februari 2026
Lisa Palmkvist, VD

	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	29

KONTAKTA OSS

Växel

0454 - 20 44 00

Besöksadress

Ådalsvägen 1, 293 34 Olofström

Mail

info@olofstromshus.se

Hemsida

www.olofstromshus.se

Sociala medier

facebook.com/olofstromshus.se

instagram.com/olofstromshus

Organisationsnummer

Olofströmshus AB 556415-6445

Holje Holding 556619-5557



41 medarbetare

Tillsammans är våra fastighetsskötare, service- och underhållsgrupp och den administrativa personalen ett team på runt 41 personer som alla jobbar med kunden i centrum.



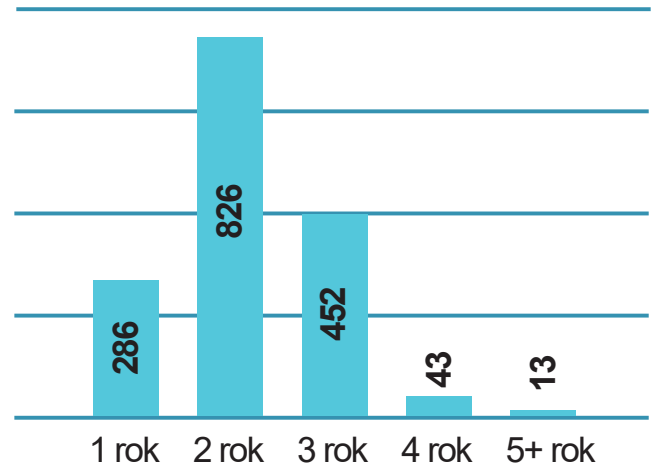
1936 1620

Antal lägenheter

Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1936 lägenheter fördelade på ett antal områden.

Fördelning

Av dessa är 1620 s.k "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten. Storlekarna är fördelade enligt staplarna till höger.



2,3% Vakansgrad

Vi har många sökande till våra större lägenheter och vakanserna utmärker sig främst bland våra 1- och 2-rumslägenheter.



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder

och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2025	2024	2023	2022
kkkr				
Nettoomsättning	165 107	160 481	150 914	143 692
Resultat efter finansiella poster	7 391	-1 321	-25 556	13 739
Balansomslutning	801 084	798 302	802 192	778 995
Antal anställda	41	44	47	43
Avkastning på totalt kapital %	3,1	1,8	-1,9	2,4
Avkastning på eget kapital %	0,1	-0,2	-3,3	9,6
Soliditet %	20,6	18,2	15,9	18,3

Definitioner: se not 30

Bolaget redovisar ett resultat på 20 211 kkr (17 587 kkr).

Soliditeten uppgår till 20,7% (18,2 %). Olofströmshus kommuns krav är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2025 uppgår bostadsbeståndet till 1936 lägenheter, varav 316 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 42 (12) vid årsskiftet.

Under kommande räkenskapsår fortsätter arbetet med att

planera för reparationer, underhåll och investeringar. Inflationen och läget på den finansiella marknaden kommer troligtvis fortsätta under kommande räkenskapsår, vilket kan påverka bolagets kostnader.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Boinflytande och evenemang

Årets bosociala aktiviteter har med stor framgång avlöst varandra och präglats av trivsel, gemenskap och samhörighet. Vi har haft en fortsatt fin relation med våra kunder och haft bra uppslutning till de aktiviteter vi bjudit in till.

Årets bomötesmingel gick av stapeln på Kulturhuset i maj och ca 100 hyresgäster gästade oss. Nytt för i år var att VMAB, SBVT, OKTV och OKAB var med som utställare, vilket var mycket uppskattat av både oss och hyresgästerna.

I år provade vi på att ha speciella hälsoveckor under våren, där vi bjöd in till promenader, fika och pratstund, det var mycket uppskattat! Vi har anordnat grillträffar ute i alla våra områden, vilka varit välbesökta och omtyckta. Många nya hyresgäster har dykt upp på dessa träffar.

Årets områdesfest ägde rum på Äppelvägen och var mycket välbesökt. Dagen bjöd på sol, regn, glädje, musik och massa aktiviteter som våra besökare hade möjlighet att testa på. Detta är möjligt tack vare ett mycket fint samarbete med flera föreningar



och samarbetspartners och vi är tack-samma för det fina samarbete vi har med dem alla.

Under december så anordnade vi glöggmingel ute i våra områden, där lämnade uppslutningen mer att önska men de som kom var väldigt nöjda.

Årets julbord för våra hyresgäster avnjöts traditionsenligt på Renates Bageri och Restaurang i december med 52 pigga och glada hyresgäster, stämningen var på topp, maten var god och trubaduren Bengan bjöd på härlig musikunderhållning.

Våra kommunala evenemang har i år utökats med Ett Blekinge för Hälsa och Jämlikhetsveckan från föregående år samarbetar vi med Äventyr Halen, Skördedagen och Julmys. Alla

evenemang är välbesökta och skapar gemenskap och delaktighet för våra invånare. Samarbetet med övriga representanter i kommunkoncernen är en viktig del i vårt arbete och fortlöper på fint

I samarbete med Senior- och anhängkonstulenti i kommunen har vi under året arrangerat olika aktiviteter främst riktade mot åldersrika.

2025 startades ett samarbete med Fritidsförvaltningen upp där vi under skolloven anordnar olika aktiviteter för familjer i våra områden. De har varit välbesökta och detta arbete kommer att utökas under 2026.

I samarbete med ABF och SV har vi under året anordnat Berättarverkstad, musikstunder, integrationsgrupper mm.

Förvaltningsberättelse



Väsentliga händelser under räkenskapsåret (forts.)

Uthyrning

Året har präglats av en mer utmanande uthyrningssituation än tidigare. Vakansgraden i bostäder ökade något och uppgick i snitt till cirka 2 %. Det har funnits fler objekt att arbeta aktivt med, vilket resulterade i en hög belastning på uthyrningsavdelningen.

För att underlätta ungas etablering på bostadsmarknaden har vi infört möjligheten för ungdomar utan egen inkomst att teckna egna hyresavtal, under förutsättning att en borgensman finns.

Detta är en satsning som bidrar till ökad inkludering och bättre förutsättningar för unga att ta steget in i ett eget boende, samt att behålla dem på orten.

Tack vare detta bidrar det också till att ungdomarna härifrån kan ges möjlighet till ungdomsrabatt i utvalda områden med hela 12000 kr per år.

Lokaler

På lokalmarknaden har intresset ökat något jämfört med föregående år. Flera nya aktörer har etablerat sig i centrum, och ett par befintliga hyresgäster har valt att flytta vidare till större lokaler inom vårt bestånd. Detta speglar en fortsatt positiv utveckling för lokalhyrorna och en stabil efterfrågan i centrala lägen.

Annonsering och utökad synlighet

Under året har vi genomfört flera riktade marknadsföringsinsatser för att öka synligheten och nå både nuvarande och potentiella hyresgäster. Bland annat har vi genomfört en inflyttarkampanj riktad till nya invånare, särskilda kampanjer för 2 rumslägenheter på Ekeryd samt marknadsföring av utvalda objekt med specifika behov.

För att stärka den lokala närvaron har annonseringen breddats till flera kanaler, såsom pendlarbussar, storskär-

men på Maxis parkering och sponsrade inlägg i sociala medier. Dessa insatser har sammantaget gett ökad synlighet och förbättrade förutsättningar för uthyrning.

IT

Inom IT-området har vi under året fortsatt arbetet med att höja säkerhetsnivån och stärka medarbetarnas digitala kompetens. Detta inkluderar utbildningar inom IT-säkerhet och användarstöd.

Vi har även kommit igång med Momentum Akademi som är en utbildningsplattform i vårt fastighetssystem och genomfört arbeten som effektiviserat vår IT-miljö. Antalet servrar har minskats och nya säkerhetsåtgärder har införts, bland annat begränsningar för hur och varifrån användare får logga in på sina enheter och konton. Dessa åtgärder bidrar till en robustare och mer framtidssäker IT-infrastruktur.





På fastigheterna på V Storgatan 13-21 är fönster- och takbyte påbörjat och planen är att samtliga fem hus ska få samma upprustning.



Ådalsvägen 4 fick LED-belysning och byte av styr- och värmeväxlare - allt som ett led i vår energieffektivisering.

Ombyggnationer och renoveringar under 2025

År 2025 fortsatte vi arbetet med belysningsprojekt, på samma sätt som tidigare år, där äldre och energikrävande belysning ersattes med modern LED belysning. Under året genomfördes arbeten på adresserna Ådalsvägen 1, Ådalsvägen 2–4 samt Rosenhillsvägen 12.

Vi följde samma principer som tidigare, där vi i första hand monterade belysning med individuell sensorstyrning. Alla gemensamma utrymmen försågs med sensorstyrd belysning och även ytterbelysningen byttes ut. I de fall där det var möjligt reducerade vi antalet armaturer tack vare att de nya gav ett bättre ljusflöde. I de flesta fall minskade energiåtgången med minst 50 %.

Vi slutförde även utemiljöprojektet på Södra Ekeryd, där de sista momenten – plantering och asfaltering – genomfördes. Resultatet blev som förväntat, med nya grillplatser och sittplatser som de boende kunde börja nyttja redan under sommaren.

En större ombyggnad genomfördes på Innovation Park, där en befintlig lokal anpassades för en av våra hy-

resgäster med nya kontorslokaler, belysning och ventilation. Under året utfördes även ett större ventilationsprojekt på Innovation Park som omfattade flera lokaler. Nya, moderna och energisnåla ventilationsaggregat installerades, vilket bidrar till både förbättrat inomhusklimat och minskad energiförbrukning.

Andra energibesparingsåtgärder som genomfördes under året var bland annat byte av styr- och värmeväxlare på Ådalsvägen 2–6, byte av styrsystem på Holjebäck samt installation av en ny värmepump på Fridaforsvägen.

Vi kompletterade även balkongtaken på Holjebäck med vattenavrinning och fågelsäkring på grund av problem med fågelspillning och att vi ansåg att regnvattnet kunde avledas på ett effektivare sätt. Åtgärderna gav ett mycket gott resultat, både vad gäller vattenavrinning och att få bort fågelproblemet.

I samråd med Region Blekinge åtgärdade vi dessutom dräneringen i en kulvert mellan våra fastigheter, då den tidigare inte var fullt funktionsduglig.

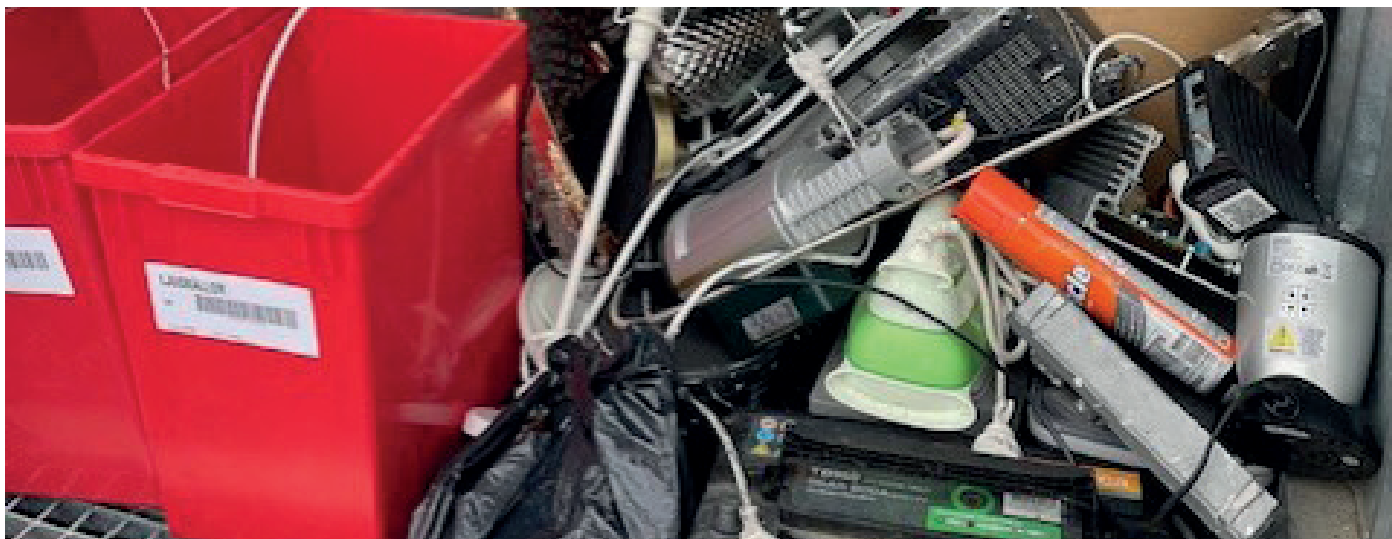
Under året påbörjades också ett fönster- och takbytesprojekt på Västra Storgatan 13. Projektet innefattar även uppdaterad ventilation för att skapa ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna. Detta är den första av totalt fem huskroppar som ska få motsvarande åtgärder framöver.

Ett omfattande underhållsprojekt på loftgångskonstruktionen på Kommunhuset har också färdigställts under året.



Energisparåtgärder är något det jobbas med på bred front och pågår över beståndet som helhet.

Förvaltningsberättelse



Bolaget fortsätter att arbeta för att öka och förbättra sorteringen av avfall.

Miljö och hållbarhet

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter.

Hållbarhetsfrågor är viktiga för bolaget och innefattar både energifrågor, förbrukning, kemikalieanvändning och så mycket mer. Viktigt för oss är att våra kunder har en hälsosam och utvecklande boendemiljö.

Eco Living

Under året utvecklade det sista av våra hönskollektiv i samråd med våra hönsvolontärer. Det har varit svårt att hitta frivilliga det senaste året och vi valde att istället erbjuda hönsen ett nytt hem.

Även detta år använde vi ett annat koncept för att ta fram etiketter till våra honungsburkar. Alla barn som deltog på vår områdesfest fick möjligheten att rita en egen etikett och av alla fina förslag som lämnades in röstade Olofströmshus personal fram en vinnare.

Avfallshantering

Bolaget fortsätter att arbeta för att öka och förbättra sorteringen av avfall. Vårt samarbete med VMAB utökas och de deltog på vårt bomötesmingel samt har deltagit i områdesaktiviteter för att informera och stärka kunder i sortering av avfall. Vi har under året sett en stor ekono-



Vår hållbarhetspolicy är en ledstjärna i vårt dagliga arbete

misk minskning i bolagets avfallshantering, tack vare både kunder och anställda som sorterar och hanterar avfall.

Giftfri verksamhet

Vi ser årligen över användandet av kemikalier och strävar efter att använda de minst skadliga inom alla områden.

I samband med miljödiplomeringsen görs internkontroller på våra kemikalier och en genomgång av vår kemikalielista.

Hållbarhetspolicy och diplomering

Bolaget har en hållbarhetspolicy och arbetar med hållbarhetsfrågor dels i specifika arbetsgrupper, dels inom respektive avdelning. Vi ingår i de koncernövergripande grupperna för social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Olofströmshus är miljödiplomerat enligt svensk miljöbas och hållbarhetsarbetet kommuniceras externt genom en hållbarhetsrapport som finns på vår hemsida.



Delar av vårt fantastiska gäng som får vår verksamhet att gå runt.

Personal

Utveckling

Under året har all personal arbetat tillsammans med företagets vision och mål. Arbetet fortsätter under 2026.

Internrekrytering av besiktningspersonal har skett och två anställda har under året tagit över dessa arbetsuppgifter.

All personal erbjuds årligt medarbetarsamtal, lönesamtal samt må bra-samtal.

Vi har under året ingått avtal med en ny företagshälsövård.

Effektivisering

Vi ser ständigt över och reviderar arbetssätt och checklistor. Under året har framför allt checklistor för utemiljöarbete reviderats och testats.

2025 Personalnyckeltal

Medeltal anställda	41 st
Andel kvinnor	38%
Andel män	62%
Genomsnitt ålder	46 år
Flest antal tjänsteår	39 år
Medeltal anställningsår	9,64 år

Ekonomisk rapport

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 152 919 090 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		<u>152 919</u>
	Summa	<u>152 919</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	165 107	160 481
Aktiverat arbete för egen räkning		176	335
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 165</u>	<u>166</u>
		166 448	160 982
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,6	-87 341	-86 422
Personalkostnader	5	-30 997	-31 168
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		<u>-23 636</u>	<u>-29 995</u>
Rörelseresultat		24 473	13 397
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och likande resultatposter	7	579	1 331
Räntekostnader och likande resultatposter	8	<u>-17 662</u>	<u>-16 049</u>
Resultat efter finansiella poster		7 391	-1321
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		<u>14 231</u>	<u>14 635</u>
Resultat före skatt		21 621	13 314
Skatt på årets resultat	9	<u>-1 411</u>	<u>4 273</u>
Årets resultat		20 211	17 587

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,11	671 289	675 429
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	2 301	2 465
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 740	12 379
Pågående nyanläggningar	14	3 057	13 776
		<u>689 387</u>	<u>704 049</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	15 492	15 200
Andra långfristiga fodringar	17	297	244
		<u>15 829</u>	<u>15 484</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>705 216</u>	<u>719 533</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager med mera			
Råvaror och förnödenheter	18	244	254
		<u>244</u>	<u>254</u>
Långfristiga fodringar			
Fordringar hos koncernföretag		58 875	0
		<u>58 875</u>	<u>0</u>
Kortfristiga fodringar			
Kundfordringar		1 511	2 597
Fordringar hos koncernföretag		0	44 644
Aktuell skattefordran		3 006	3 006
Övriga fordringar		1 001	1 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 033	1 580
		<u>7 551</u>	<u>53 183</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 198	25 332
		<u>29 198</u>	<u>25 332</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>95 868</u>	<u>78 769</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>801 084</u>	<u>798 302</u>

Ekonomisk rapport

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	21	10 000	10 000
Aktiekapital		2 500	2 500
Reservfond		12 500	12 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		132 709	115 121
Årets resultat		20 211	17 587
		152 919	132 708
		165 419	145 208
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	25 173	23 471
		25 173	23 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	567 751	579 898
		567 751	579 898
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		9 332	9 412
Leverantörsskulder		7 633	10 925
Övriga skulder till kreditinstitut		11 890	14 935
Övriga skulder		3 410	5 606
Skuld till koncernbolag		3 275	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	7 201	8 847
		42 742	49 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		801 084	798 302

Rapport över förändringar i eget kapital

2024-12-31		Bundet eget kapital					
	Aktiekapital	Uppskrivn fond	Reservfond	Överkursfond	Bal.res. Inkl årets resultat	Inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	10 000	0	2 500	0	115 122		127 622
Årets resultat					17 587		
Transaktioner med ägare							
Aktieägartillskott erhållna							
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Vid årets utgång	10 000	0	2 500	0	132 709		145 209

2025-12-31		Bundet eget kapital					
	Aktiekapital	Uppskrivn fond	Reservfond	Överkursfond	Bal.res. Inkl årets resultat	Inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	10 000	0	2 500	0	132 709		145 209
Årets resultat					20 211		
Förändringar direkt mot eget kapital							
Fusionsresultat							
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Vid åretsutgång	10 000	0	2 500	0	152 919		165 419

Ekonomisk rapport

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	7 391	-1 322
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	23 636	29 995
		<u>31 027</u>	<u>28 673</u>
Betald inkomstskatt		0	-414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 027	28 259
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		10	25
Ökning(-)/Minskning(+) rörelsefordringar		634	-414
Ökning(+)/Minskning(-) rörelseskulder		-4 641	-3 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>27 029</u>	<u>24 161</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 543	-4 394
Avryttningsavskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-8 290	-32 295
Förvärv av finansiella tillgångar		-53	-37
Avryttningsavskrivningar av finansiella tillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-10 887</u>	<u>-36 726</u>
Finansieringsverksamheten			
Amotering av lån		-15 192	-14 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-15 192</u>	<u>-14 935</u>
Årets kassaflöde		3 866	-27 500
Likvida medel vid årets början		<u>25 332</u>	<u>52 832</u>
Likvida medel vid årets slut	27	29 198	25 332

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till 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.

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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av.

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.

	Nyttjandeperiod antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Tillval	10
Markanläggningar och anslutningar	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20

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	30-100
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	30-100
• Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	5-50
• Yttre ytskikt; fasad, mm	50
• Markanläggning	20-50

Ekonomisk rapport

Noter

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. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

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 utranteras. 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.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först ut-principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Noter

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivränte-metoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ersättningar till anställda

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 företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats 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.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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.

Ekonomisk rapport

Noter

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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom

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. Hyresintäkter redovisas den period uthyrningen avser.

obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Noter

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2025	2024
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter	165 107	160 481
	<u>165 107</u>	<u>160 481</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbäring HBV	161	149
Erhållna offentliga bidrag	200	17
Sjuklön ersättning	62	0
Utnyttjande av överskottsfond för betalning av pensionspremier	742	0
	<u>1165</u>	<u>166</u>

Ekonomisk rapport

Noter

Not 4

	2025	2024
Azets Revision & Rådgivning AB / KPMG AB		
Revisionsuppdrag	419	331
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Andra uppdrag		
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag		

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5

Medelantalet anställda	varav		varav	
	2025	män	2024	män
Sverige	41	63%	44	62%
Totalt	41	63%	44	62%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	60%	80%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025	2024
Löner och ersättningar	19 597	19 051
Sociala kostnader	10 847	9 864
(varav pensionskostnader)	2 474	2 142

1) Av företagets pensionskostnader avser 205 (29) företagets VD och styrelse.

Inga utestående pensionsförpliktelser.

Noter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2025		2024	
	Styrelse och vd	Övriga	Styrelse och vd	Övriga
Löner och andra ersättningar	1 554	17 468	1304	18 134

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2025-12-31	2024-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	427	355
Mellan ett och fem år	824	862
Senare än fem år	0	0
	<u>1251</u>	<u>1 217</u>
	2025	2024
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<u>522</u>	<u>215</u>

Not 7 Ränteintäkter och likande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, externa	<u>579</u>	<u>1 331</u>
	579	1 331

Not 8 Räntekostnader och likande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-14 033	-12 686
Borgensavgift	<u>-3 628</u>	<u>-3 363</u>
	-17 661	-16 049

Ekonomisk rapport

Noter

Not 9		Skatt på årets resultat			
		2025		2024	
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt		0		0	
Uppskjuten skatt		-1 411		4 273	
		<u>-1 411</u>		<u>4 273</u>	
Avstämning effektiv skatt		2025		2024	
		Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt			21 621		13 314
Skatt enligt gällande skattesats		20,6%	-4 454	20,6%	-2 743
Ej avdragsgilla kostnader		0,4%	-80	-0,6%	-79
Ej avdragsgilla intäkter		0,0%	2	0,0%	2
Omvärdering uppskjuten skatt		-27,5%	-5 943	-53,3%	7 093
Redovisad effektiv skatt			<u>-1 411</u>		<u>4 273</u>
Not 10		Byggnader och mark			
		2025-12-31		2024-12-31	
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>					
Vid årets början		1 229 573		1 166 419	
Nyanskaffningar		0		0	
Omklassificeringar		17 130		64 722	
Avyttringar och utrangeringar		0		-1 568	
Vid årets slut		<u>1 246 703</u>		<u>1 229 573</u>	
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>					
Vid årets början		-417 115		-398 683	
Årets avskrivning		-21 270		-18 432	
Vid årets slut		<u>-438 385</u>		<u>-417 115</u>	
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>					
Vid årets början		-137 029		-129 229	
Årets nedskrivningar		0		-7 800	
Vid årets slut		<u>-137 029</u>		<u>-137 029</u>	
Redovisat värde vid årets slut		<u>671 289</u>		<u>675 429</u>	
Varav mark		2025-12-31		2024-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden		<u>32 293</u>		<u>32 293</u>	
Redovisat värde vid årets slut		<u>32 293</u>		<u>32 293</u>	

Noter

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Vid årets början	825 603	1 267 537
Vid årets slut	812 603	825 603

Bolaget har genomfört en intern värdering. Värderingen uppfyller i huvudsak två syften att beräkna respektive marknadsvärde samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. I fastighetsvärderingen 2023 var en fastighet för högt värderad med 93 213 tkr som justerades 2024. Direktavkastningskravet i Olofströms Kommun steg under 2024- och har därefter stabiliserats på samma nivå under 2025. För de värderade fastigheterna ligger kravet i intervallet 4,4-8,5 %

Not 12	Nedlagda utgifter på annans fastighet	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 301	3 301
Vid årets slut	3 301	3 301
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-836	-671
Årets avskrivning	-164	-165
Vid årets slut	-1 000	-836
Redovisat värde vid årets slut	2 301	2 465

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 862	33 513
Nyanskaffningar	1 503	4 399
Omklassificeringar	1 054	0
Avyttringar och utrangeringar	-40	-50
Vid årets slut	40 379	37 862
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-25 483	-23 502
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 178	-2 031
Avyttringar och utrangeringar	22	50
Vid årets slut	-27 639	-25 483
Redovisat värde vid årets slut	12 740	12 379

Ekonomisk rapport

Noter

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	13 776	46 203
Omklassificeringar	-18 184	-65 658
Investeringar	7 465	33 231
Redovisat värde vid årets slut	3 057	13 776

Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehaver avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening

Noter

Not 16	Uppskjuten skatt	2025-12-31	
		Redovisat värde	Skattemässigt värde
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	634 819	486 048	-148 771
Byggnadsinventarier	11 651	30 558	18 907
	<u>646 470</u>	<u>516 606</u>	-129 864

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 75 202kkr

	Uppskjuten skattefordran	2025-12-31	
		Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	0	29 068	-29 068
Byggnadsinventarier	0	-3 895	3 895
Skattemässigt underskottsavdrag	15 491	0	15 491
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>15 491</u>	<u>25 173</u>	<u>-9 682</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	15 491	25 173	-9 682
		2024-12-31	
		Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	645 602	513 746	-131 856
Byggnadsinventarier	11 006	28 923	17 917
	<u>656 608</u>	<u>542 669</u>	-113 939

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 789kkr

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31	
		Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	0	27 162	-27 162
Byggnadsinventarier	0	-3 691	3 691
Skattemässigt underskottsavdrag	15 200	0	15 200
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>15 200</u>	<u>23 471</u>	<u>-8 271</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	15 200	23 471	-8 271

Ekonomisk rapport

Noter

Not 17	Andra långfristiga fordringar	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	244	207
Tillkommande fordringar	53	149
Reglerade fordringar	0	-112
Redovisat värde vid årets slut	297	244

Not 18	Varulager m m	
	2025-12-31	2024-12-31
Råvaror och förnödenheter	244	254
	<u>244</u>	<u>254</u>

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 033	1 580
Upplupet investeringsbidrag	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>2 033</u>	<u>1 580</u>

Not 20	Disposition av vinst eller förlust	
Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust		
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 152 919 090 enligt följande:		
Balanseras i ny räkning	152 919	
	<u>152 919</u>	

Not 21	Antal aktier och kvotvärde	
	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	10 000	10 000

Noter

Not 22	Långfristiga skulder	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	122 434	90 711
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	1 800	1 964
Upplupna löner	48	136
Upplupna räntekostnader	1 118	1 046
Övriga upplupna kostnader	4 235	5 701
	7 201	8 847
Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	514	406
Not 25	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Not 26	Betalda räntor och erhållen utdelning	
	2025	2024
Erhållen ränta	578	1 331
Erlagd ränta	-17 662	-16 049

Ekonomisk rapport

Noter

Not 27	Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
---------------	----------------------	------------	------------

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel	5	4
Banktillgodohavanden	4	8
Tillgodohavande på koncernkonto	29 189	25 320
	29 198	25 332

Not 28	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2025	2024
---------------	---	------	------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöden m m

Avskrivningar	23 636	22 195
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	0	7 800
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	0
	23 636	29 995

Not 29 **Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org 556619-5557 med säte i Olofström. Holje Holding AB är delägt av Olofströms kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26 (25)% av inköpen och 53 (33)% av försäljningen andra företag (ink Olofströms Kommun) inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 30	Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning
Avkastning på eget kapital	Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-27 i Olofström Signeras

Kjell Olofsson - 2026-
Ordförande

Thomas Eriksson - 2026-

Kent Kullman - 2026-

Max Nielsen - 2026-

Magnus Larsson - 2026-

Lisa Palmkvist - 2026-
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Azets Revision & Rådgivning

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor