



## Lekmannarevisorerna i Hörbybostäder AB

Till fullmäktige i Hörby kommun  
och årsstämman i Hörbybostäder AB  
Org nr 556507-3235

### Granskningsrapport

Jag, av fullmäktige i Hörby kommun utsedd lekmannarevisor har granskat Hörbybostäder AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Under räkenskapsåret har vi genomfört en grundläggande granskning inom Hörbybostäder AB.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i huvudsak har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Hörby den 3 mars 2026

Lars Olof Jönsson  
Lekmannarevisor



**Årsredovisning**  
för  
**Hörbybostäder AB**  
556507-3235

Räkenskapsåret  
2025

ds W M R

Styrelsen och verkställande direktören för Hörbybostäder 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

### **Bolaget**

Bolaget tillämpar bolagsordning och aktieägardirektiv enligt beslut av kommunfullmäktige (KF 2024-03-25 §58) vilka är antagna av styrelsen.

### **Verksamhetsföremål**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Hörby kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter.

### **Ändamål**

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Hörby kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Hörby kommun. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare.

### **Affärsidé/visioner**

Hörbybostäder AB ska vara ett modernt och effektivt allmännyttigt bostadsbolag, som tillhandahåller ett varierat utbud av attraktiva och moderna bostäder i trygga bostadsområden.

Bostadsfastigheterna ska förvaltas enligt underhållsplan.

Bolaget ska erbjuda moderna och ändamålsenliga verksamhetslokaler till näringslivet.

Bolaget ska utveckla Hörby kommuns attraktivitet och verka för att det i Hörby kommun finns öppna och levande centrum.

Bolaget ska följa ägarens vision Hörby 2030, blomstrande näringsliv, ett gott liv och ett levande Hörby.

### **Hörbybostäder har till uppgift att**

- bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer vilket syftar till att undvika risk för snedvridning av konkurrensen på marknaden.
- följa gällande översiktsplan för Hörby kommun.
- följa Hörby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning.
- alltid ha kommunkoncernperspektivet i beaktande. Bolagets verksamhet ska skapa nytta för kommunen, dess näringsliv och medborgare.
- bidra till att stärka Hörby kommuns varumärke och kommunens attraktionskraft.
- utföra de uppdrag som ägaren genom kommundirektör tilldelar bolaget

Bolaget har valt att omsätta ovanstående ägardirektiv i följande mål- och aktivitetssatta målområden; Ekonomi, bostadsförsörjning, moderna och attraktiva bostadsområden, medarbetare och organisation samt energi och miljö.

#### **Allmänt om verksamheten**

Hörbybostäder AB är ett av Hörby kommuns helägda bolag. Bolaget har som föremål att främja försörjning av bostadslägenheter inom kommunen. Hörbybostäder AB förvaltar 407 lägenheter med en yta på drygt 27 000 kvm. Bolaget äger också lokaler på drygt 1 400 kvm. Fastighetsbeståndets totala marknadsvärde uppgår till 429,3 mkr (415,6 mkr). Årets värdering är internt utförd (Datscha). Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 313 mkr (307,8 mkr). Ingen koncernredovisning har upprättats då koncernen utgör en mindre koncern. Bolaget har även i uppdrag att sköta fastighetsförvaltningen åt Hörby kommuns Industrifastighets AB.

Verkställande direktör: Ninni Nilsson.

Bolagets styrelse består av 3 ordinarie ledamöter med 3 suppleanter.  
Styrelsen består av:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Lars-Göran Ritmer, ordförande  
Jens Rosberg, vice ordförande  
Gert Nygren

#### **Suppleanter**

Stefan Borg  
Anders Malmgren  
Bo Lilja

#### **Firmatecknare, två i förening**

Lars-Göran Ritmer, Jens Rosberg, Gert Nygren eller en av dem i förening med Ninni Nilsson.

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor Mattias Johansson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Lekmannarevisorer**

Lars Olof Jönsson  
Alve Andersson

#### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden och tre per capsulam.

#### **Finansiering**

Bolaget ska ingå i kommunens gemensamma finansförvaltning och koncernkonto och i övrigt följa den av kommunfullmäktige antagna finanspolicyn.

#### **Risk och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutveckling, vakansgrad, driftskostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Styrelsen följer löpande verksamhet och bolaget arbetar efter fastställd budget, verksamhetsplan, efterlevnad av ekonomiska mål (ägardirektiv) samt Hörby kommuns tre fokusområden.

## **Fastighetsförvaltning**

### **Värdering**

Bolaget har gjort en intern bokslutsvärdering inför årsbokslutet 2025. Marknadsvärdebedömningen har skett genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultatet av dessa metoder gjordes en samlad bedömning av marknadsvärdet. Total värdering 429,3 mkr (415,6 mkr). Bokförda värden uppgår till 290,5 mkr (264,3 mkr).

### **Nedskrivningsprövning**

Efter genomförd bedömning av bokförda värden mot marknadsvärdena har bolaget gjort återföringar av del av tidigare års nedskrivningar, med 1,8 mkr för fastighetsbeteckning Sofiero 2, 1,0 mkr för Eriksberg 18 och 1,3 mkr för Häggenäs 2:153. Utgående ack nedskrivning uppgick till 2,0 mkr

### **Hyresförhandling 2025 med Hyresgästföreningen**

Hörbybostäder har anlitat Kanslihuset AB som bolagets ombud för årets hyresförhandling. Förhandlingen avslutades med en överenskommelse om en generell hyreshöjning med 4,65% (4,92%) med vissa avvikelser, för lägenheter med kallhyra blev hyreshöjningen mellan 3,12% och 3,65%. Hyreshöjningen gäller fr o m den 1 januari 2025.

### **Nyupplåning, amortering och låneskuld**

Under året har bolaget upptagit nya lån med 34 mkr (5 mkr) inga amorteringar har skett, bolagets låneskuld hos Kommuninvest uppgår till 140,0 mkr och Nordea 130,7 mkr. Den totala låneskulden uppgår till 270,7 mkr (236,7 mkr).

### **Borgen och låneutrymme**

Bolaget har en beviljad borgen på 400 mkr (400) mkr av Hörby kommun enligt KF beslut 2025-01-27§10. Bolaget har därmed kvar ett låneutrymme om 129,3 mkr (163,3 mkr).

### **Borgensavgift**

Borgensavgiften för 2025 uppgick 1,25 mkr (1,48 mkr). Borgensavgift tas ut per dygn och per upptaget lån enligt en beräkningsmodell som är utarbetad med Hörby kommun.

### **Underhåll**

Den totala underhållskostnaden för 2025 i fastighetsbeståndet uppgick till 6,2 mkr (4,4 mkr).

### **Försäkringsvärde**

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

### **Branschorganisation**

Hörby bostäder AB är medlem i Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) samt andelsägare i Skånehem.

### **Lägenheter**

Lägenhetsomflyttningen har under året varit 70 (64), vid årsskiftet fanns det 10 (10) outhyrda lägenheter, varav 7 avser ROT-projekt, Lindholmen 30. Antalet outhyrda lägenheter motsvarar 2,5 % (2,5 %) av bolagets lägenhetsbestånd per 2025-12-31.

### **Personal**

Antalet anställda uppgår till 14 personer, omräknat till heltid 12,8.



## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Huvudkontor och driftlokal**

Bolaget har sitt huvudkontor i egna lokaler på Vallgatan 6 A i Hörby. Även Hörby kommuns Industrifastighets AB verkar i samma lokal. Bolaget har även en driftlokal på Filaregatan 23. Lokalen hyrs av Hörby kommuns Industrifastighets AB.

### **Ny ordförande och ny vice ordförande samt VD-byte**

Den 25 augusti avträdde Leif Rosvall som styrelseordförande, samma dag tillträdde Lars-Göran Ritmer som ny styrelseordförande, och Jens Rosberg som ny vice styrelseordförande. Den 11 december beslutade styrelsen och vd att gå skilda vägar, vd avslutar sin tjänst den 31 januari 2026. Bolaget har reserverat den uppkomna kostnaden i bokslutet avseende förpliktelsen enligt VD-avtal

### **Marksaneringar slipers, PCB och asbest**

Marksaneringar och sanering på balkonger efter PCB fogar samt asbest på Lindholm 30 är nu slutförda, detta gäller även marksanering av slipers på Norrepark. Kostnaderna för dessa saneringar uppgick till 1,9 mkr varav 0,2 mkr avseende slipers Norrepark.

### **Totalrenovering Lindholmen 30**

Under 2023 fattade styrelsen beslut att totalrenovera fastighetsbeteckning, Lindholmen 30, Sädebäcksgatan 2-4 i Hörby, med 41 lägenheter kommer att totalrenoveras. Detta ROT-projekt beräknas vara klart 2028. Sanering, fasadarbeten, cykelrum, miljöstation, utemiljö, utbyte av entrédörrspartier och säkerhetsdörrar samt totalrenovering av 12 lägenheter är färdigställt i år. Lägenheterna totalrenoveras efterhand som det sker normala löpande uppsägningar av hyresgäster. Historisk statistik visar att det sägs upp mellan 5-8 lägenheter per år. När samtliga 41 lägenheter är totalrenoverade, kommer hyresintäkterna att öka med 1,0 mkr per år, enligt förhandling med Hyresgästföreningen, det var Kanslihuset AB som skött denna förhandling.

### **Tjänsteavtal**

Hörbybostäder sköter fastighetsförvaltningen åt Hörby kommuns Industrifastighets AB. Intäkterna för 2025 uppgick till 2,7 mkr (3,6 mkr).

### **Underhållsplan**

En underhållsplan (15-årig) för hela fastighetsbeståndet har tagits fram och stora delar av femte årets underhållsåtgärder är genomförda.

### **Förvärv/ avyttring**

Bolaget har förvärvat en fastighet i Osbyholm av Hörby kommun (org nr 212000-1108) (Osby 12:32-12:37) den 1 maj, köpeskillingen uppgick till 8,3 mkr inkl. lagfart. Fastigheten innehåller 12 marklägenheter (2 rok). En av lägenheterna har totalrenoverats, under hösten har bolaget bytt ut ett av taken (pilotprojekt). Ytterligare fyra lägenheter har rustats upp med mindre åtgärder. Bruksvärdering är utförd och förhandling om framtida hyror är klar. Samtliga är uthyrda. Bolaget har därmed 407 lägenheter i sitt fastighetsbestånd.

Bolaget har avyttrat ett markområde med fastighetsbeteckning Gedsholm 8, köpeskillingen uppgick till 625 tkr.

### **Dotterbolag**

Fjärilsbacken Holding AB (org.nr. 559305- 7341) är ett helägt bolag till Hörbybostäder AB.

### **Ekonomi**

Bolaget redovisar en förlust på -2,8 mkr (budget 0 mkr) efter bokslutsdispositioner och skatt. Skillnaden

beror på engångskostnader för saneringsåtgärder på Lindholmen 30 respektive Skeinge 7, samt kostnad för förpliktelse enl vd-avtal. Bolaget har även återfört del av tidigare års nedskrivningar med ytterligare +0,8 mkr mot budgeterat.

#### Räntederivat

Under perioden har inga nya räntederivat tecknats. Bolaget har räntederivat (swappar) på totalt 180 mkr (210 mkr), bolaget har därmed räntesäkrat sina lån med 66,5% (88,7%).

#### Ägare

Bolaget är helägt av Hörby kommun (org nr 212000-1108). Styrelsen har sitt säte i Hörby.

#### Medlemskap och samverkan

Bolaget är medlemmar i Husbyggnadsvaror HBV Förening sedan 2020 (insatskapital 40 tkr). Ett samverkansavtal är undertecknat med Östra Göinges inköpscentral som bistår bolaget med upphandlingstjänster. Bolaget är också (andelsägare sedan december 2023) i Skånehem med 200 kr (två andelar).

#### Kartläggningsprojekt

Bolaget har startat upp flera kartläggningsprojekt;

- \* Miljöinventering PCB/asbest)
- \* Eroderingsskydd (Hörbyån)
- \* Elsäkerhet (Fastighetsbeståndet)
- \* Upprustning skyddsrum
- \* EU:s Energiprestandadirektivet, EPBD

#### Bidrag elbilsaddning

Bolaget har ansökt och erhållit bidrag om elbilsaddning om 60 tkr.

#### Bostadsförmedling

Bolagets bostadsförmedling sköts av Boplats Syd AB (org nr 556462-1083) som är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad.

#### Redovisning energianvändning

| Driftmedia         | 2025   | 2024   | 2023   | 2022    | 2021   | 2020    | 2019   |
|--------------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Antal lägenheter   | 407    | 395    | 395    | 395     | 395    | 395     | 385    |
| VA                 | 26 918 | 26 782 | 27 374 | 28 941  | 32 329 | 34 503  | 36 452 |
| Kb                 |        |        |        |         |        |         |        |
| Solcellsproduktion | 68 996 | 62 667 | 61 522 | 8 100   | 7 238  | 7 508   | 7 538  |
| Kwh                |        |        |        |         |        |         |        |
| Elförbrukning      | 414    | 428    | 391,2  | 351     | 443    | 409,8   | 408,6  |
| MWh                |        |        |        |         |        |         |        |
| Fjärrvärme         | 1 978  | 2 050  | 2 090  | 2 069,9 | 2 278  | 2 222,9 | 2 192  |
| MWh                |        |        |        |         |        |         |        |

Hörbybostäder är sedan 2020 med i Allmännyttans Klimatinitiativ.

### Genomförda investeringar under 2025

Totalt har bolaget investerat 27,8 mkr (15,3 mkr) i fastighetsbeståndet som redovisas enligt nedan:

| Investering                     | Fastighet                  | Investeringar/Reinvesteringar                                                                                                                         | Summa           |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Byggnad och byggnadsinventarier | Sädesbäcksgatan 2 - 4      | Totalrenovering av lägenheter<br>Byte av lägenhetsdörrar och låssystem<br>Lagning & ommålning av putsfasad<br>Ny miljöstation, cykelrum samt lekplats | 19,3 mkr        |
|                                 | Per Bings väg 13 - 19      | Totalrenovering av 1st lägenhet<br>Ombyggnad/renovering entréer<br>Nytt låssystem                                                                     |                 |
|                                 | Per Bings väg 25 - 29      | Dränning grund                                                                                                                                        |                 |
|                                 | Frostatagatan 18-24        | Fönsterbyte (entrésida)                                                                                                                               |                 |
|                                 | Fridagatan 9               | Delrenovering lägenhet                                                                                                                                |                 |
|                                 | Nygatan 74 / Grönegatan 33 | Montage tilluftsdon lägenheter                                                                                                                        |                 |
|                                 | Parkgatan 33               | Renovering lägenhet                                                                                                                                   |                 |
|                                 | Råbygatan 25-37            | Totalrenovering av lägenheter<br>Byte av fönster & dörrar                                                                                             |                 |
|                                 | Utgårdagatan / Norrepark   | Totalrenovering boendelägenheter<br>Badrumsrenoveringar & byte elpanna                                                                                |                 |
|                                 | Husarlycke 9 - 19          | Renovering lägenhet                                                                                                                                   |                 |
|                                 | Slångatan 13               | Installation åskskydd, byte till LED i källare och garage samt målning väggar väggar tak och golv i garage                                            |                 |
|                                 | Kalvvägen 1 - 6            | Målning paneler, dörrar, carport                                                                                                                      |                 |
|                                 | Slåttervägen 5 - 15        | Laddstolpar elbilar<br>Renovering av pilotlägenhet                                                                                                    |                 |
|                                 |                            | <b>Totalt</b>                                                                                                                                         | <b>19,3 mkr</b> |
| Markanläggningar                | Sädesbäcksgatan 2 - 4      | Renovering utemiljö                                                                                                                                   | 8,2 mkr         |
|                                 | Per Bings väg 13 - 19      | Ny avfallskärlation                                                                                                                                   |                 |
|                                 | Nygatan 74 / Grönegatan 33 | Renovering utemiljö                                                                                                                                   |                 |
|                                 | Råbygatan 25-37            | Omasfaltering gång/cykelväg                                                                                                                           |                 |
|                                 | Råbygatan 25-37            | Plattläggning mm                                                                                                                                      |                 |
|                                 | Utgårdagatan / Norrepark   | Omläggning nya plattor med underlag, uteplats boende                                                                                                  |                 |
|                                 | Husarlyckevägen 9 - 19     | Plattläggning lekplats<br>Avfallshantering miljöstation                                                                                               |                 |
|                                 |                            | <b>Totalt</b>                                                                                                                                         | <b>8,2 mkr</b>  |
| Maskiner och inventarier        | Slåttervägen 5 - 15        | Robotgräsklippare                                                                                                                                     | 0,3 mkr         |
|                                 | Sädesbäcksgatan 2 - 4      | Kameraövervakning                                                                                                                                     |                 |
|                                 | Fridagatan 9               | Kameraövervakning & Tvättmaskin till tvättstuga                                                                                                       |                 |
|                                 | Vallgatan 6                | Värmepump                                                                                                                                             |                 |
|                                 | Allmänt                    | Container                                                                                                                                             |                 |
|                                 |                            | <b>Totalt</b>                                                                                                                                         | <b>0,3 mkr</b>  |
|                                 |                            | <b>Totalt</b>                                                                                                                                         | <b>27,8 mkr</b> |

Utrangeringskostnad uppgick till totalt 0,9 mkr.

Pågående arbete uppgick till 4,8 mkr.

| Index 2025                  | Mål | Utfall År 2025 |
|-----------------------------|-----|----------------|
| Nöjd kund index (NKI)       | 85  | 84             |
| Nöjd medarbetar index (NMI) | 85  | 90             |

*[Handwritten signatures]*

**Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv**

| <b>Ekonomiska mål</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Efterlevnad uppfylld</b> | <b>Resultat 2025</b>                                                              | <b>Resultat 2024</b>                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soliditet</b><br>Bolaget ska eftersträva att vid varje tillfälle ha en soliditet på lägst 25 procent och vid behov ta fram en plan för att nå dit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nej                         | 15,2 procent                                                                      | 17,9 procent                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Avkastning</b><br>Den årliga avkastningen ska uppgå till minst 5 % av bolagets justerade egna kapital. (48,7 mkr per 2025-12-31 * 5% = 2,4 mkr)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nej                         | -2,8 mkr                                                                          | -0,5 mkr                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Utdelning</b><br>Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.<br><br>Utdelning ska ske årligen med tillskjutet kapital (betalning för aktier) multiplicerat med genomsnittlig statslåneränta (från föregående räkenskapsår) adderat med 1 procentenhet, <b>dock högst hälften</b> av bolagets resultat.<br><br>Tillskjutet kapital (2 mkr) * (2,15%+1%) = 63 tkr samt ett fast årligt belopp om 50 tkr under mandatperioden. | Nej                         | Resultatet uppgick till<br>-2,8 mkr.<br>- kr per aktie<br>Antal aktier: 2 000 st. | Resultatet uppgick till<br>-0,5 mkr.<br>- kr per aktie<br>Antal aktier: 2 000 st.<br><br>Ägaren har valt att inte ta ut någon utdelning för 2024 enligt KF 2024-12-02 §243, då bolaget visar ett negativt resultat för 2024. |
| Bolaget har tagit fram en plan (budget 2026 planer 2027-2028) för att visa när i tiden bolaget når ägarens avkastningskrav och soliditetmål. Planen kommer att redovisas på kommande ägardialog våren 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |

Li HT M/R DE m2

**Efterlevnad av kommunens tre fokusområden**

| <b>Fokusområde</b>     | <b>Bolagets aktiviteter</b>                                                                                  | <b>Efterlevnad uppfylld</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Blomstrande näringsliv | Hyr ut lokaler till näringslivet.<br>Representation i Näringslivsrådet och deltagande i Näringslivsträffar.  | Ja                          |
| Levande Hörby          | Samarbete med Kultur och Fritid, Hörby kommun och köpmannaföreningen<br>* Kulturkalaset<br>* Allsångskvällar | Ja                          |
| Ett gott liv           | Representation i brottsförebyggande rådet                                                                    | Ja                          |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

**Ny VD tillträder**

Den 20 januari beslutade styrelsen att tillsätta Ninni Nilsson som ny vd, med tillträde den 1 februari 2026.

**Hyreshöjning 2026**

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen för 2026 är klar. Samtliga hyror höjs med 2,98%  
De nya hyrorna gäller från och med 1 januari 2026. Hyresförhandlingarna har skötts av Kanslihuset AB.

**Planerade investeringar för 2026**

-Reinvesteringar/ investeringar enligt plan.

**Nybyggnation på del av Stattena Östra**

Bolaget planerar att bygga marklägenheter (Tynnelsö 1-2), men styrelsen har beslutat avvakta beslut om eventuella framtida byggnation tills ägarens lönsamhetsutredning är klar, preliminärt till sommaren 2026.

ds HT  @ 

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 40 974      | 39 828      | 37 545      | 35 957      | 36 429      |
| Resultat efter finansiella poster | -3 333      | -540        | -1 822      | 1 987       | 1 760       |
| Soliditet (%)                     | 15,2        | 17,9        | 18,3        | 19,9        | 17,5        |

#### **Förändringar i eget kapital**

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 2 000 000                 | 400 000                 | 52 081 613                     | -543 182                  | <b>53 938 431</b> |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | -543 182                       | 543 182                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | -2 811 742                | <b>-2 811 742</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>2 000 000</b>          | <b>400 000</b>          | <b>51 538 431</b>              | <b>-2 811 742</b>         | <b>51 126 689</b> |

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 51 538 431        |
| årets förlust    | -2 811 742        |
|                  | <b>48 726 689</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 48 726 689        |
|                        | <b>48 726 689</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                      | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                      | 3   | 40 974 219                | 39 827 711                |
| Övriga rörelseintäkter                                               | 4   | 1 004 781                 | 529 426                   |
|                                                                      |     | <b>41 979 000</b>         | <b>40 357 137</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                           |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                             | 5   | -21 447 934               | -21 480 109               |
| Personalkostnader                                                    | 6   | -13 118 591               | -9 620 168                |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -4 987 328                | -5 078 486                |
| Övriga rörelsekostnader                                              |     | -882 430                  | -338 812                  |
|                                                                      |     | <b>-40 436 283</b>        | <b>-36 517 575</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               |     | <b>1 542 717</b>          | <b>3 839 562</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                              |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     | 8   | 288 184                   | 686 221                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | 9   | -5 163 887                | -5 065 798                |
|                                                                      |     | <b>-4 875 703</b>         | <b>-4 379 577</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |     | <b>-3 332 986</b>         | <b>-540 015</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                           |     | <b>-3 332 986</b>         | <b>-540 015</b>           |
| Skatt på årets resultat                                              |     | 521 244                   | -3 167                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                |     | <b>-2 811 742</b>         | <b>-543 182</b>           |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2024-12-31

**335 205 629      300 610 301**

dy ~~NR~~ ~~RR~~ RR

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

22

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

Reservfond

400 000

400 000

**2 400 000**

**2 400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

51 538 431

52 081 613

Årets resultat

-2 811 742

-543 182

**48 726 689**

**51 538 431**

#### Summa eget kapital

**51 126 689**

**53 938 431**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23

270 700 000

236 700 000

#### Summa långfristiga skulder

**270 700 000**

**236 700 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 929 536

3 479 133

Skulder till koncernföretag

81 298

95 650

Övriga skulder

1 585 022

1 510 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

8 783 084

4 886 257

#### Summa kortfristiga skulder

**13 378 940**

**9 971 870**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**335 205 629**

**300 610 301**

dg M G M R L

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                   |     | 1 542 717                 | 3 839 562                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 542 717</b>          | <b>3 839 562</b>          |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |     |                           |                           |
| Av- och nedskrivningar                                                            |     | 9 094 908                 | 7 705 486                 |
| Räntenetto                                                                        |     | -4 875 703                | -4 379 577                |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                            | 25  | -3 677 869                | -2 288 188                |
| <b>Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                  |     | <b>541 336</b>            | <b>1 037 721</b>          |
| Minskning/ ökning av kortfristiga fordringar                                      |     | 377 840                   | -1 678 852                |
| Ökning/minskning kortfristiga skulder                                             |     | 3 407 071                 | -1 223 813                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>5 868 964</b>          | <b>1 974 618</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investering i materiella anläggningstillgångar                                    |     | -30 043 305               | -25 182 391               |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 625 000                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-29 418 305</b>        | <b>-25 182 391</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Nyupptagna lån                                                                    |     | 200 700 000               | 105 000 000               |
| Amortering av långfristiga skulder                                                |     | -166 700 000              | -100 000 000              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>34 000 000</b>         | <b>5 000 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>10 450 659</b>         | <b>-18 207 773</b>        |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 26  | 15 291 860                | 33 499 633                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>25 742 519</b>         | <b>15 291 860</b>         |

*Li W M R R*

## 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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter redovisas enligt god redovisningssed.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

#### Leasingavtal

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

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

ds NV [signature] R [signature]

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Stomme (hållbart material)            | 100 år   |
| Stomme (stenhus)                      | 90 år    |
| Stomme (trästomme)                    | 80 år    |
| Stomme (enstegsfasad)                 | 75 år    |
| Stomme                                | 60 år    |
| Tak                                   | 40 år    |
| Fasad                                 | 30 år    |
| Installationer                        | 10-20 år |
| Installation på annans fastighet      | 10 år    |
| Inre ytskikt                          | 13-45 år |
| Markanläggningar                      | 20 år    |
| Byggnadsinventarier                   | 5-20 år  |
| Inventarier, verktyg och installation | 5-15 år  |
| Bilar och andra transportmedel        | 5-10 år  |
| Konst                                 | 0 år     |

### **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 förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **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.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### **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.

## Not 2 Finansiella derivatinstrument

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 180 MSEK (210) varav 0 MSEK (30) är forwardswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,97 år (4,73) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,56% (3,98). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 8,7 MSEK (11,5).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive derivatavtal) avseende räntebindningen.

|              | 251231 | 241231 |
|--------------|--------|--------|
| Inom 0-1 år  | 90,7   | 56,7   |
| Inom 1-2 år  | 0      | 0      |
| Inom 2-3 år  | 45     | 0      |
| Inom 3-4 år  | 45     | 45     |
| Inom 4-5 år  | 30     | 45     |
| Inom 5-6 år  | 0      | 30     |
| Inom 6-7 år  | 30     | 0      |
| Inom 7-8 år  | 30     | 30     |
| Inom 8-9 år  | 0      | 30     |
| Inom 9-10 år | 0      | 0      |
| Summa:       | 270,7  | 236,7  |

### Not 3 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

|                                           | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hyresintäkter inkl outhyrda objekt</b> |                   |                   |
| Bostäder                                  | 37 835 359        | 35 520 410        |
| Lokaler                                   | 1 156 642         | 1 145 857         |
| Övrigt                                    | 3 117 676         | 4 026 044         |
|                                           | <b>42 109 677</b> | <b>40 692 311</b> |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b>              |                   |                   |
| Bostäder                                  | -1 027 286        | -739 247          |
| Lokaler                                   | -10 702           | -9 935            |
| Övrigt                                    | -36 163           | -20 838           |
| Rabatter                                  | -61 307           | -94 580           |
|                                           | <b>-1 135 458</b> | <b>-864 600</b>   |

### Not 4 Övriga intäkter

|                                           | 2025             | 2024           |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|
| Återvunnen fordran                        | 30 710           | 3 046          |
| Fakturerade kostnader till hyresgäster    | 95 378           | 31 585         |
| Försäkringsersättning                     | 13 055           | 202 479        |
| Övriga intäkter                           | 412 919          | 292 317        |
| Vinst vid avyttring av byggnader och mark | 452 719          | 0              |
| <b>Summa övriga intäkter</b>              | <b>1 004 781</b> | <b>529 427</b> |

### Not 5 Inköp och försäljning mellan bolaget och Hörby kommun (inkl. helägda bolag)

Hörbybostäder AB har under 2025 debiterat Hörby kommun för hyror samt övriga kostnader med 1 394 119 kr.

Hörbybostäder AB har under 2025 debiterat Hörby Kommuns Industrifastighets AB 2 658 209 kr för tjänsteavtal och Fjärilsbacken Holding AB 14 000 kr för övriga intäkter.

Hörby kommun har under 2025 debiterat Hörbybostäder AB med 1 256 244 kr för borgensavgift, 8 000 000 kr för fastighetsköp samt 858 871 kr för diverse andra kostnader.

Hörby kommuns Industrifastighets AB har under 2025 debiterat Hörbybostäder AB hyror om 415 872 kr samt övriga kostnader om 1 005 kr.

### Not 6 Medelantalet anställda

|                        | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 13   | 13   |

**Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                    | 2025              | 2024              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar                      | -9 094 908        | -7 705 486        |
| Återförd nedskrivning av fastighet | 4 107 580         | 2 627 000         |
|                                    | <b>-4 987 328</b> | <b>-5 078 486</b> |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Räntor                     | 288 184        | 686 221        |
| <b>Summa ränteintäkter</b> | <b>288 184</b> | <b>686 221</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                              | 2025              | 2024              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | -6 544 485        | -9 272 427        |
| Räntekostnader derivat       | 2 636 843         | 5 691 964         |
| Borgensavgift Hörby kommun   | -1 256 245        | -1 485 048        |
| Övriga räntekostnader        | 0                 | -287              |
| <b>Summa räntekostnader</b>  | <b>-5 163 887</b> | <b>-5 065 798</b> |

**Not 10 Anläggningstillgångar byggnader**

|                                                 | 2025-12-31          | 2024-12-31          |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 340 011 631         | 332 118 095         |
| Inköp                                           | 6 973 180           | 603 625             |
| Utrangeringar                                   | -1 672 314          | -883 815            |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 18 156 405          | 8 173 726           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>363 468 902</b>  | <b>340 011 631</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -110 172 251        | -104 770 618        |
| Utrangeringar                                   | 892 855             | 545 002             |
| Årets avskrivningar                             | -6 904 803          | -5 946 635          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-116 184 199</b> | <b>-110 172 251</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -6 074 820          | -8 701 820          |
| Återförda nedskrivningar                        | 4 107 580           | 2 627 000           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-1 967 240</b>   | <b>-6 074 820</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>245 317 463</b>  | <b>223 764 560</b>  |

*Handwritten signature in blue ink.*

**Not 11 Anläggningstillgångar mark**

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 784 074        | 19 784 074        |
| Inköp                                           | 1 746 621         | 0                 |
| Försäljningar                                   | -172 281          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>21 358 414</b> | <b>19 784 074</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 358 414</b> | <b>19 784 074</b> |

**Not 12 Anläggningstillgångar markanläggningar**

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 070 090        | 12 817 828        |
| Inköp                                           | 156 993           | 67 813            |
| Försäljningar                                   | -172 895          | 0                 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 8 043 454         | 4 184 449         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 097 642</b> | <b>17 070 090</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 219 905        | -6 588 556        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 69 924            | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -969 186          | -631 349          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 119 167</b> | <b>-7 219 905</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 978 475</b> | <b>9 850 185</b>  |

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 679 241        | 15 433 452        |
| Inköp                                           | 327 206           | 612 432           |
| Utrangeringar                                   | -2 000            | 0                 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 755 097           | 1 633 357         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 759 544</b> | <b>17 679 241</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 991 910        | -2 864 408        |
| Utrangeringar                                   | 2 000             | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -1 220 919        | -1 127 502        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 210 829</b> | <b>-3 991 910</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>13 548 715</b> | <b>13 687 331</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

**Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 16 294        | 16 294        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 294</b> | <b>16 294</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 294</b> | <b>16 294</b> |

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 10 896 570       | 989 580           |
| Inköp                                                | 22 970 148       | 24 126 538        |
| Kostnadsfört                                         | -2 130 844       | -228 016          |
| Omklassificeringar till övriga anläggningstillgångar | -26 954 956      | -13 991 532       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>4 780 918</b> | <b>10 896 570</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>4 780 918</b> | <b>10 896 570</b> |

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 900 000        | 900 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>900 000</b> | <b>900 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>900 000</b> | <b>900 000</b> |

**Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn                     | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört värde       |                 |
|--------------------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Fjärilsbacken Holding AB | 100               | 100                 | 500              | 900 000             | 900 000         |
|                          | <b>Org nr</b>     |                     | <b>Säte</b>      | <b>Eget kapital</b> | <b>Resultat</b> |
| Fjärilsbacken Holding AB | 559305-7341       |                     | Hörby            | 5 312 552           | 4 488           |

Li MT 9/11 Q (Z)

**Not 18 Ägarintressen i övriga företag**

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 40 200        | 40 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 200</b> | <b>40 200</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 200</b> | <b>40 200</b> |

**Not 19 Uppskjutna skattefordringar**

|                                                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 1 041 463        | 1 923 446        |
| Outnyttjat underskottsavdrag                                               | 2 833 551        | 1 430 324        |
|                                                                            | <b>3 875 014</b> | <b>3 353 770</b> |

**Not 20 Fordringar koncernföretag**

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankkonto under koncernkonto hos Hörby kommun | 18 393 103        | 11 521 628        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 1 795 257         | 1 981 958         |
| Fordringar                                    | 0                 | 189 488           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | -334 192          | -297 258          |
| Skulder                                       | -421 864          | -1 240 611        |
| <b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>    | <b>19 432 304</b> | <b>12 155 205</b> |

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 181 257        | 966 854        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>181 257</b> | <b>966 854</b> |

Li W M R R

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde**

|              | <b>Antal<br/>aktier</b> | <b>Kvot-<br/>värde</b> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| Antal aktier | 2 000                   | 1 000                  |
|              | <b>2 000</b>            |                        |

Hörby kommun äger samtliga aktier i bolaget.

**Not 23 Långfristiga skulder**

|                                                     | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut                  | 270 700 000        | 236 700 000        |
|                                                     | <b>270 700 000</b> | <b>236 700 000</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 1 263 149         | 371 361           |
| Upplupna personalkostnader                          | 3 919 025         | 978 415           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 600 910         | 3 536 481         |
|                                                     | <b>8 783 084</b>  | <b>4 886 257</b>  |

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|                                                | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -452 719          | 0                 |
| Utrangeringskostnad                            | 882 430           | 338 812           |
| Återförd nedskrivning av fastighet             | -4 107 580        | -2 627 000        |
|                                                | <b>-3 677 869</b> | <b>-2 288 188</b> |

**Not 26 Likvida medel**

|                                  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel</b>             |                   |                   |
| Banktillgodohavanden             | 7 349 416         | 3 770 232         |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 18 393 103        | 11 521 628        |
|                                  | <b>25 742 519</b> | <b>15 291 860</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02.

Hörby



Lars-Göran Ritmer  
Ordförande  
2026-03-02



Jens Rosberg  
Ledamot  
2026-03-02



Gert Nygren  
Ledamot  
2026-03-02



Ninni Nilsson  
Verkställande direktör  
2026-03-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende verksamheten 2025 har angivits 2026-03-02

Av Hörby Kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer.



Lars-Olof Jönsson  
Lekmannarevisor  
2026-03-03

2025-12-31

Redovisning av fastigheter

| Fastighetsbeteckning<br>Gatuadress           | Byggnadsår          | Lägenheter | Garage/<br>carport | Lägenhets-<br>yta | Antal<br>lokaler | Lokal-<br>yta | Taxeringsvärde     | Total yta     |
|----------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Svaneholm 21                                 | 1968                | 17         |                    | 1 360             |                  |               | 10 257 000         | 1 360         |
| Frostatgatan 18, 20, 22 o 24                 |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Lindholmen 30                                | 1973                | 41         | 7                  | 2 735             | 1                | 63            | 28 643 000         | 2 798         |
| Sädebacksgatan 2 o 4                         |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Haga 18                                      | 1969 renoverat 2003 | 16         |                    | 920               |                  |               | 8 104 000          | 920           |
| Nygatan 74, Grönegatan 33                    |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Önneköp 6:75                                 | 1986                | 8          |                    | 686               |                  |               | 4 205 000          | 686           |
| Per Bings väg 13, 15, 17 o 19                |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Traneberg 1                                  | 1946 renoverat 1988 | 12         |                    | 756               | 1                | 30            | 14 300 000         | 786           |
| Fridagatan 9                                 |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Parkgatan 33                                 | 1953 renoverat 1988 | 13         |                    | 695               | 1                | 113           |                    | 808           |
| Spannarp 4                                   | 1963                | 12         |                    | 601               |                  |               | 6 214 000          | 601           |
| Frostatgatan 10                              |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Önneköp 6:57                                 | 1969                | 12         | 1                  | 540               | 1                | 115           | 3 872 000          | 655           |
| Per Bings väg 25, 27 o 29                    |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Häggens 2:118                                | 1969                | 12         |                    | 576               |                  |               | 3 855 000          | 576           |
| Kvarndammsvägen 7, 9 o 11                    |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Gummastorp 4:23                              | 1971                | 4          |                    | 232               |                  |               | 1 586 000          | 232           |
| Askeröd 1067, 1068, 1069 o 1070              |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Karsholm 9                                   | 1976                | 32         | 11                 | 2 187             |                  |               | 20 119 000         | 2 187         |
| Råbygatan 25, 27, 29, 31, 33, 35 o 37        |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Norrepark                                    | 1990                |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Utgårdagatan 1 - 48                          |                     | 39         | 17                 | 3 029             | 2                | 754           | 35 576 000         | 3 783         |
| Silvåkra 17                                  |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Skeinge 6,7,8                                |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| S Rörum 24:2                                 | 1988                | 15         |                    | 1 060             |                  |               | 8 264 000          | 1 060         |
| Husarhyckevägen 9, 11, 13, 15, 17 o 19       |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Gedsholm 5                                   | 1993                | 6          |                    | 492               |                  |               | 5 688 000          | 492           |
| Grönegatan 32                                |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Hedenlunda 6                                 | 2003                | 17         |                    | 1 060             | 5                | 315           | 16 383 000         | 1 375         |
| Vallgatan 6                                  |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Haneberg 4                                   | 2002                | 11         | motor-<br>värmare  | 716               |                  |               | 10 030 000         | 716           |
| Bangatan 9                                   |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Eriksberg 4                                  | 2004                | 10         | 6                  | 625               |                  |               | 8 648 000          | 625           |
| Ystadsvägen 14                               |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Fleräng 8                                    | 2005                | 14         | 10                 | 988               |                  |               | 14 376 000         | 988           |
| Kajsa Kavats gata 23-36                      |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Sofiero 2                                    | 2011                | 42         | 35                 | 3 152             |                  |               | 45 825 000         | 3 152         |
| Slånggatan 13                                |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Bergshamra 15                                | 2010                | 15         |                    | 1 028             |                  |               | 12 545 000         | 1 028         |
| Byggmästaregatan 38, 40, 42, 44, 46, 48 o 50 |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Eriksberg 18                                 | 2001 / 2020         | 16         |                    | 952               |                  |               | 32 229 000         | 952           |
| Nygatan 41-43                                |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Tvargatan 25, 27 år 2020                     |                     | 16         |                    | 1 058             |                  |               |                    | 1 058         |
| Häggens 2:153                                | 2015                | 15         |                    | 1 134             |                  |               | 13 802 000         | 1 134         |
| Kalvvägen 1,2,3,4,6                          |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| Osby                                         |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| 12:32,12:33,12:34,12:35,12:36 o<br>12:37     | 1964                | 12         |                    | 852               |                  |               | 5 630 000          | 852           |
| Slättervägen 5,7,9,11,13 och 15              |                     |            |                    |                   |                  |               |                    |               |
| <b>Totalt</b>                                |                     | <b>407</b> | <b>87</b>          | <b>27 433</b>     | <b>11</b>        | <b>1390</b>   | <b>310 151 000</b> | <b>28 823</b> |

Li NV M/RZ

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hörbybostäder AB, org.nr 556507-3235

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hörbybostäder ABs 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 för Hörbybostäder AB.

### 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 Hörbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hörbybostäder AB 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 Hörbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 3 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor