

**Årsredovisning**  
**för**  
**Viskaforshem Aktiebolag**  
556517-4454  
Räkenskapsåret  
2025

### ***Mål för bolagets verksamhet***

Viskaforshem Aktiebolag har sitt säte i Borås och registrerades 1995-09-14 och ska bedriva sin verksamhet inom Borås Stad. Bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Viskafors, Rydboholm och Svaneholm (kallat Viskaforsområdet).

Viskaforshem verkar för att uppfylla de mål som anges i Borås Stads ägardirektiv genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller såväl storlek, standard och belägenhet. Bolaget bygger och renoverar med god teknisk kvalitet med stort fokus på lång livslängd, hållbarhet och god arkitektonisk kvalitet.

Under många år har Viskaforshem erbjudit bostäder och stöttning till utsatta och svaga grupper i samhället. Med ett nära samarbete med Vräkningsförebyggande i Borås stad har vi förhindrat att människor hamnar på gatan och genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst har vi kunnat vara mer behjälpliga för dem som söker en bostad.

Viskafors är berikat med fantastiska förutsättningar för ett livslångt boende med fina förskolor, skolor, attraktiva småvillor, charmiga radhus, lägenheter i olika storlekar till ett fantastiskt trygghetsboende och äldreboende där Viskaforshem är en stor aktör i orten tillsammans med Borås stad. Med ett levande centrum säkerställer vi att de boende har tillgång till god service tillsammans med våra företagare som affärer, bageri och restaurang m.m.

Viskaforshem arbetar aktivt för att stärka boinflyttandet genom samverkansmöten med hyresgäster, Hyresgästförening, PRO mfl. För att lyssna in om vad de boende i Viskafors tycker och känner. Med en nära förvaltning levererar vi en personlig service till de boende.

Viskaforshem är delaktiga i Viskaforsbygdens Ortråd, samverkar med idrottsföreningar, Svenska Kyrkan, företag etablerade i upptagningsområdet och arbetar aktivt för bygdens utveckling. Genom samverkan med företagarföreningar utanför Viskaforsområdet vill vi kunna erbjuda boenden till människor som arbetar i området men bor i t.ex. Göteborg.

Styrelsen och verkställande direktören för Viskaforshem Aktiebolag 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Viskaforshem Aktiebolag ska bedriva sin verksamhet inom Borås Stad, förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

Viskaforshem Aktiebolag har administration och ekonomi i egen regi, en servicevärd för inre service och reparationer samt en person som sköter lokalvård genom ett arbetsmarknadsprojekt. Yttre fastighetsskötsel sköts av Tranemo Trädgårdstjänst.

Viskaforshem Aktiebolag är medlem i Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna. Som medlem i HBV, Husbyggnadsvaror (inköpsförening för Sveriges allmännyttiga företag) har vi möjlighet till fördelaktiga priser. Sobona är vår arbetsgivarorganisation.

Viskaforshem Aktiebolag finns i tre orter Viskafors, Svaneholm och Rydboholm och äger totalt 475 bostadslägenheter, 28 lokaler ca 11 000 kvm lokalyta för bla. LSS boende, äldreboende samt förskolor. Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Företaget har sitt säte i Borås.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Efter ca ett år med ny VD har vi under året rekryterat en ny person för ekonomi och uthyrning då den tidigare personen valt att gå vidare till nytt bolag. Ett arbetsmarknadsprojekt har genomförts där vi nu har rekryterat en lokalvårdare som stått långt ifrån arbetsmarknaden. Rutiner och processer ses över tillsammans med bl.a. Servicekontoret. En affärsplan till 2030 har tagits fram för en tydlig styrning tillsammans med styrelse och medarbetare.

Med anledning av ett snävare ekonomiskt läge har Viskaforshem även under detta år arbetat med ett fåtal renoveringar av badrum och kök med fokus på de lägenheter som varit i akut behov. En ålderstigen maskinpark gällande drift har krävt mycket i form av reparation, underhåll och i en del fall utbyte. Högt fokus har under året varit att minska på driftskostnader genom att koppla upp fastigheterna för driftoptimering och kontroll. Ett fortsatt arbete inför omställningen med fastighetsnära insamling 2027 har resulterat i en ny station med låsta underjordsbehållare som kommer att kameraövervakas. Detta för att säkerställa att man inte felaktigt dumpar avfall vid stationen. Räntekostnader på över 14 miljoner är den största enskilda posten på utgiftssidan.

Efterfrågan på bostäder har sjunkit och 6 lägenheter står outhyrda (per den 20251231) utom vid ev. större renoveringar. För att möta detta har vi gått in i Boplats Väst och marknadsfört oss under hösten för start i början av 2026. Vår förhoppning är att hitta nya kunder som arbetar i Boråstrakten men bor i t.ex. Göteborg. Vi beräknar ett hyresbortfall under 2025 med ca. 300 000 kr där vi tillsammans med jurister, vräkningsförebyggande och Kronofogden försöker ha dialog med de som hamnar i obestånd. Våra trygghetsbostäder, Friskafors fortsätter att sätta oss på kartan och nu i Europa i form av ett stort Arkitekturpris samt besök ifrån flera allmännyttiga bolag i landet.

Hyrorna höjdes med 5,1% i snitt från och med den 1 april 2025, behovet för kostnadstäckning låg över 10%. KPI index för våra kommersiella lokaler 4,95 %. Direktavkastningsmålet på 3,5 % hamnar på drygt 3,3% och soliditeten ligger kvar på 7,3% (mål 10%). Justerad soliditet är 34,02% (budgeterad 34,5 %), resultat efter finansnetto är 221 038 kr och vi visar en räntetäckningsgrad på 1.

Vi arbetar vidare med Källebergsgatan 31 på ca 1300 kvm och intäktsbortfall på ca 2 milj./år som tidigare hyrts av Borås Stad som bl.a. äldreboende. Ett första utkast med en uppskattad kostnad på ca. 40 miljoner för ombyggnation till lägenheter skulle generera ett stort nedskrivningsbehov. Ett parallellt arbete för att hitta nya hyresgäster pågår.

Viskaforshem har delgivit Kommunstyrelsen om att ambitionen är att leverera ett noll resultat före skatt fram till 2027. Detta för att tillse en stabilare ekonomi och en ökad soliditet framöver. För att inte tappa fart kommer vi att arbeta med planering av nya bostäder i närområdet samt fortsätta att utveckla fastighetsbeståndet med inre och yttre underhåll.

De största hoten för Viskafors fortsatta utveckling är om demografin minskar, fastighetsägare i centrala Borås lockar med kraftigt rabatterade hyror, verksamheter väljer att avsluta avtal och etablera sig i centrala Borås samt avsaknad av detaljplaner för nybyggnation.

En extern värdering av fastighetsbeståndet gjordes under 2025, en fjärdedel av beståndet och arbete med att implementera ett digitalt värderingsverktyg pågår och beräknas vara i bruk för fortsatt värdering 2026.

## **Viskaforshems affärsplan i arbetet mot Visionen om framtidens Borås**

### **Omsorg om varandra och miljö**

#### **Socialt**

Genom samverkan med boende, skola, föreningslivet och företagare skapa en kultur som alla står bakom i dag och i framtiden. Viskaforshem är med och ser helheten från de yngsta till de äldsta där alla kan hitta sin del i livspusslet i närområdet Viskafors, alltifrån en väl fungerande skola till ett modernt och tryggt boende för de äldre. Att skapa förutsättningar för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden är en viktig del i uppdraget, något som vi framöver kommer att arbeta med tillsammans med våra entreprenörer.

**Uppföljning:** Genom sponsring säkerställer vi att Viskafors fortsätter att vara rikt på föreningslivet men även genom ett medlemskap i Trafikkalender skapar vi förutsättningar för barn och ungdomar att få en bra trafikutbildning i skolan. Som representant i Ortsrådet fångar vi upp de pusselbitar som ligger lite utanför fastighetsägaransvaret som bl.a. dialog med styrande i staden gällande våra idrottshallar. Genom samverkan med representanter från skola, omsorg och näringsliv diskuterar vi frågor som berör alla boende i våra orter. Frågor som har fått stort genomslag 2025 är kultur (kulturvecka) och skola. En satsning på att skapa förutsättningar för människor som står längre ifrån arbetslivet har genererat en provanställning inom lokalvård tillsammans med Arbetsförmedlingen och arbetslivsförvaltningen. Under sommaren bidrog sommarungdomar och feriearbetare med ett väl utfört arbete, något som kommer att fortgå framöver.

### **Ekologisk hållbarhet**

Väl genomtänkta renoveringar, ombyggnads- och nybyggnadsprojekt med kvalitativa produktval som lämnar små klimatavtryck genom processer som säkerställer hela kedjan från start till färdigställande. Drift och energibesparande åtgärder som gynnar alla i områden avseende miljö och ekonomi.

**Uppföljning:** I de om/nybyggnadsplaner som tagits fram så undersöker vi möjligheterna till återbruk av befintliga material men vi ser oss även om på marknaden om vad som finns tillgängligt och som fungerar. Drift och energibesparande åtgärder pågår just nu för att minska energianvändningen och få våra invånare att sortera sitt avfall bättre.

### **Ekonomi**

Ett fortsatt arbete med att genomlysna alla de materialval vi gör vid byte eller reparation för att säkerställa en lång livslängd och få underhållstillfällen. Kvalitetssäkra drift och avfall för att sänka förbrukning och fasta kostnader på sikt. Med en trivsamt boendemiljö så är vår övertygelse att det bidrar till ett ökat kvarboende som i sin tur minskar underhållskostnaderna.

**Uppföljning:** De val vi gör allt i från installation till större renovering skall vara kvalitetsanpassade och noga utvalda. Genom varsam renovering så tar vi inte bort produkter som kan hålla i många år till.

### **Ett tryggt och snyggt Borås**

#### **Socialt**

Med en nära kommunikation i olika former som når ut till alla skapar vi en tydlig förväntansbild för våra hyresgäster. Detta vill vi även utveckla med möjlighet till dialog i olika former. En ständig närvaro i våra områden sänder trygghetsskapande signaler om närvaro och trivsel. Med regelbundna kontroller i våra fastigheter ser vi fel och brister som snabbt kan åtgärdas. Tillsammans med Ortsrådet och kommersiella hyresgäster skapar vi tillställningar och aktiviteter för människorna i Viskaforsområdet.

**Uppföljning:** Genom att utveckla organisationen med egen personal som står hyresgästerna närmast som bl.a. lokalvård så skapar vi en trygghet och igenkännande. SBA arbetet kommer att utvecklas i ett digitalt verktyg för att säkerställa att regelverket inom Fastighetsägarens ansvar efterlevs. Utvecklingen av våra digitala plattformar pågår i form av ny hemsida, sociala medier samt ett påbörjat arbete med Mina sidor dit våra hyresgäster kan vända sig dygnet runt för att få information men även ge information. Återkommande trivselaktiviteter ordnas med Ordsrådet så som Viskaforsdagen, Kulturveckan m.m. Men även egna arrangemang genomförs som Viskaforshems 30 årsfirande och festligheter för de boende i Friskafors efter arkitekturpriset i somras.

### **Ekologisk hållbarhet**

Vi arbetar aktivt med våra entreprenörer med tecknade avtal som noggrant ses över och följs upp avseende deras skyldigheter utifrån att minska miljöpåverkan. Gällande avfallshanteringen kommer vi att behöva ta ett stort omtag med fokus på sortering.

**Uppföljning:** Genom Entreprenörsträffar och genomsyn av avtal påtalar vi vikten av miljöpåverkan avseende fordon, kemikalier m.m. Ett stort arbete har gjorts tillsammans med Borås Energi och Miljö för att säkerställa att alla kan sortera rätt i framtiden. Ny projektering av nergrävda avfallsbehållare pågår för att minska tömningsfrekvenser samt säkerställa att endast våra hyresgäster slänger sitt avfall i våra behållare.

### **Ekonomi**

Genom proaktivt arbete slipper vi många överraskningar som blir mer kostsamma. Genom rätt investeringar skapar vi boendemiljöer som känns trygga för alla.

**Uppföljning:** Arbetet med en väl genomarbetad underhållsplan pågår där arbetet med att gå över till K3 blir ett bra komplement. Vi planerar att på sikt genomföra kundenkäter för att få in värdefulla synpunkter och idéer om utvecklingen av våra områden.

### **Möjligheter och mod att utvecklas**

#### **Socialt**

Med en tydlig strategi om hur man vill bo i Viskafors utvecklar vi områdena varsamt. Vi ser en tydlig efterfrågan på villalikande boende med egen tomt, boenden som håller bra energiklass och Trygghetsboenden som skapar en varm känsla. Att involvera studenter i praktik, LIA platser ger oss mycket erfarenhet och hjälp med det dagliga samtidigt som praktikanten har möjlighet att få med sig ett bra CV till kommande arbetsliv.

**Uppföljning:** Arbetet tillsammans med Mark och exploatering pågår för att tillskapa nya bostadsområden med samma inriktning som t.ex. Källsprångsvägen och Friskfors, som vi ser är ett vinnande koncept. Ett kontaktnät har skapats tillsammans med fastighetsrelaterade (Fastighetsförvaltare, drift m.m.) skolor där eleverna kan söka för sina kommande LIA perioder med start i höst.

### **Ekologisk hållbarhet**

Att utmana oss gällande material och byggmetoder ger oss en god insikt om bra och dåliga materialval. Att sedan låta byggnationen få tid att verka för att över tid kunna utvärdera är en mycket viktig kunskap att ta med.

**Uppföljning:** Arbete pågår tillsammans med medarbetare ifrån övriga bolag i koncernen för att lära oss av varandra, stämma av marknaden samt få tips och idéer om vad som fungerar.

### **Ekonomi**

Med en gedigen underhållsplan och god ekonomistyrning är vi mer säkra på vad vi kan lova våra hyresgäster framöver.

**Uppföljning:** Underhållsplanen är uppdaterad med de mest akuta åtgärderna balanserad med driftsänkande åtgärder.

### **Människor möts i Borås**

#### **Socialt**

Genom att sprida kunskapen om Viskaforshem och vilka vi är så tror vi på att berika Borås stad med fler kommuninvånare som både vill verka och bo här. Genom gemensamma satsningar och utbyte med olika delar inom Borås stad skapar vi plattformar och mötesplatser för alla.

**Uppföljning:** Viskaforshem har ett starkt varumärke som många i och utanför Borås (Europa bl.a.) har fått kunskap om efter de fina byggnationer som genomförts här. Genom att ansluta oss till BoPlats Väst ser vi möjligheten till att sprida kunskapen om Borås och Viskafors till människor i västra Sverige. Då många arbetar i Borås men bor i Göteborg med omnejd så hoppas vi kunna locka hit fler kommuninvånare. LinkedIn är också en värdefull plattform att arbeta vidare med för att sprida kunskapen om vilka vi är.

#### **Ekologisk hållbarhet**

Bjuda in hyresgästerna till samrådsmöten inom energi och miljö för att skapa förståelse och engagemang i våra gemensamma utmaningar inom miljön.

**Uppföljning:** Några Bomöten har hållits men mer utifrån perspektivet om renhållning och sortering. Mer fokus gällande energi och värme kommer framgent.

#### **Ekonomi**

Se vinsten i att människor möts för att minska skadegörelse genom öppna och belysta (närvarobelysning) ytor.

**Uppföljning:** En beskärningsplan av våra träd arbetas det med för att skapa trygga miljöer. Torgytan skall berikas med mer växter, sittytor och en ansökan om en permanent plats för spontanuppträdande kommer att göras.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	53 908	54 034	52 760	46 985	44 428
Årets resultat	-761	-699	-21 019	-15 632	636
Soliditet (%)	7,3	7,3	7,3	7,0	10,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	20 873 020	400 000	15 668 771	-698 561	<b>38 243 230</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-698 561	698 561	<b>0</b>
Avskrivning uppskrivningsfond		-425 980		425 980		<b>0</b>
Årets resultat					-761 034	<b>-761 034</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>20 447 040</b>	<b>400 000</b>	<b>15 396 190</b>	<b>-761 034</b>	<b>37 482 196</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 396 190
årets förlust	-761 034
	<b>14 635 156</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	14 635 156
	<b>14 635 156</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		53 908 250	54 033 856
Övriga rörelseintäkter		388 269	620 423
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>54 296 519</b>	<b>54 654 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-18 333 280	-21 121 164
Fastighetsskatt		-809 733	-1 195 451
Övriga externa kostnader		-3 658 169	-2 828 247
Personalkostnader	2	-4 577 662	-4 371 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 865 748	-11 808 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-39 244 592</b>	<b>-41 325 416</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 051 927</b>	<b>13 328 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	400	4 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 831 289	-13 328 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 830 889</b>	<b>-13 324 429</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>221 038</b>	<b>4 434</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>221 038</b>	<b>4 434</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-970 941	-697 771
Skatt pga ändrad beskattning		-11 131	-5 224
<b>Årets resultat</b>		<b>-761 034</b>	<b>-698 561</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	512 220 221	521 840 835
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 023 217	1 021 969
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 438 538	337 161
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>514 681 976</b>	<b>523 199 965</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>514 721 976</b>	<b>523 239 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		246 320	299 783
Fordringar hos koncernföretag		812	0
Övriga fordringar		187 791	85 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		698 546	814 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 133 469</b>	<b>1 199 380</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		155	55
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>155</b>	<b>55</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 133 624</b>	<b>1 199 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>515 855 600</b>	<b>524 439 400</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Uppskrivningsfond		20 447 040	20 873 020
Reservfond		400 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 847 040</b>	<b>23 273 020</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		15 396 190	15 668 771
Årets resultat		-761 034	-698 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 635 156</b>	<b>14 970 210</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 482 196</b>	<b>38 243 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skuld till Borås Stad		463 841 382	475 797 754
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>463 841 382</b>	<b>475 797 754</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		2 500	0
Leverantörsskulder		3 965 208	1 002 541
Skuld till Borås Stad		182 513	0
Skulder till koncernföretag		622 655	0
Skatteskulder		1 187 688	1 433 660
Övriga skulder		522 440	386 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 049 018	7 576 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 532 022</b>	<b>10 398 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>515 855 600</b>	<b>524 439 400</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Viskaforshem AB är ett helägt dotterbolag till Borås Stad, org nr 212000-1561, som tillika är ägare av hela koncernen.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30 - 70 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	4	4

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	3 933
	<b>0</b>	<b>3 933</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	14 810 418	13 303 669
	<b>14 810 418</b>	<b>13 303 669</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	695 092 782	693 041 575
Inköp	2 219 992	2 051 207
Omklassificeringar	-253 215	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>697 059 559</b>	<b>695 092 782</b>
Ingående avskrivningar	-155 525 967	-144 373 152
Årets avskrivningar	-11 161 411	-11 152 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 687 378</b>	<b>-155 525 967</b>
Ingående uppskrivningar	21 299 000	21 299 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-425 980	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-425 980	-425 980
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 447 040</b>	<b>20 873 020</b>
Ingående nedskrivningar	-38 599 000	-38 599 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-38 599 000</b>	<b>-38 599 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>512 220 221</b>	<b>521 840 835</b>
Taxeringsvärden byggnader	292 462 000	241 337 885
	<b>292 462 000</b>	<b>241 337 885</b>

Senaste värdering är gjord 2021-12-31 och har kompletterats 2022 med Friskafors och 2025 med fem fastigheter till. Efter dessa värderingar uppvisade bolaget ett värde om 816 300 000 kr. Då är den justerade soliditeten 34,02 %. Direktavkastningen är 3,3 %.

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 894 447	1 819 447
Inköp	26 390	75 000
Omklassificeringar	253 215	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 174 052</b>	<b>1 894 447</b>
Ingående avskrivningar	-872 478	-642 351
Årets avskrivningar	-278 357	-230 127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 150 835</b>	<b>-872 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 023 217</b>	<b>1 021 969</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 161	988 466
Aktiverat under året	-1 458 852	-1 715 065
Nedlagda utgifter	2 560 229	1 063 760
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 438 538</b>	<b>337 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 438 538</b>	<b>337 161</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

Företagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 463 841 382 kr och ingår i posten långfristiga skulder. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 530 000 000 kr.

Årsredovisningen beslutades den 3 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna-Lena Andersson  
Ordförande

Stefan Eksberg

Susanne Borssèn Josefsson

Johan Olof Källèn

Käthy Johansson

Mats Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Helena Patriksson  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

