

# List of Signatures

Page 1/1

 **AB Skövdebostäder Årsredovisning 2025.pdf**

Name	Method	Signed at
Jerzy Piotr Kucier	BANKID	2026-03-03 21:25 GMT+01
TOMAS KOSIR	BANKID	2026-03-04 07:31 GMT+01
MONICA GREEN	BANKID	2026-03-03 16:51 GMT+01
Maria Katarina Prick	BANKID	2026-03-03 20:53 GMT+01
Kay Per Olof Henningsson	BANKID	2026-03-03 17:46 GMT+01
ULF ULKNER	BANKID	2026-03-04 15:53 GMT+01
Bernt Aldo Gunnar Mårtensson	BANKID	2026-03-03 18:21 GMT+01
Ann-Christine Elisabeth Essgren	BANKID	2026-03-04 07:14 GMT+01
KARL ERIK LENNART BOGREN	BANKID	2026-03-04 08:04 GMT+01
Emma Johanna Wiezell	BANKID	2026-03-04 14:34 GMT+01
TORE HANS OTTO LJUNGKVIST	BANKID	2026-03-03 18:39 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

# Årsredovisning

Aktiebolaget Skövdebostäder  
556042-3039

Räkenskapsåret  
2025

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	11 BALANSRÄKNING
3 - STYRELSE	13 KASSAFLÖDESANALYS
8 - FEMÅRSÖVERSIKT	14 NOTER
9 VINSTDISPOSITION	19 UNDERSKRIFTER
10 RESULTATRÄKNING	

 SKÖVDEBOSTÄDER



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Skövdebostäder, 556042-3039, får härmed avge årsredovisning för år 2025, bolagets 83:e verksamhetsår.

## Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har sitt säte i Skövde och verkar inom kommunen. Skövdebostäder äger, utvecklar och förvaltar bostäder och affärslokaler samt tillhörande gemensamma ytor. Inom ramen för vårt uppdrag ingår också att köpa och sälja tomträtter och fastigheter. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och vi ska iakttä de särskilda regler som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Skövdebostäder erbjuder trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla som vill bo i Skövde. Genom vårt arbete bidrar vi till att utveckla och stärka de stadsdelar där våra hyresgäster bor. Vårt mål är att skapa trygga hem och attraktiva bostadsområden där varje Skövdebo kan leva och utvecklas.

## Ägarförhållande

AB Skövdebostäder är ett helägt dotterbolag till Skövde Stadshus AB, 556800-1498, med säte i Skövde. Skövde Stadshus AB upprättar en koncernredovisning.



Charmiga Trängenområdet ligger granne med Högskolan i Skövde.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,  
TOBY PHOTOGRAPHY



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

# Styrelse

Aktiebolaget Skövdebostäder har en styrelse bestående av totalt nio ledamöter, varav två arbetstagarrepresentanter. Det finns också två suppleanter som är arbetstagarrepresentanter.

## Styrelse

### LEDAMÖTER

**Bernt Mårtensson, ordf (m)**  
Ordförande sedan september 2017

**Jerzy Kucier (sd)**  
Vice ordförande sedan 2023

**Monica Green (s)**  
Ledamot sedan 2019

**Emma Wiezell (s)**  
Ledamot sedan 2023

**Lennart Bogren (m)**  
Ledamot sedan 2018

**Tore Ljungqvist (l)**  
Ledamot sedan 2023

**Kay Henningsson (sp)**  
Ledamot sedan 2023

## Arbetstagarrepresentanter

### LEDAMÖTER

**Ann-Kristin Essgren**  
Ledamot sedan 2023

**Tomas Kosir**  
Ledamot sedan 2024

### SUPPLEANTER

**Camilla Eklind**  
Suppleant sedan 2023

**Mattias Eriksson**  
Suppleant sedan 2025

Årsmötet hölls den 7 maj 2025.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

## Revisorer

### ORDINARIE

**Ernst & Young AB**  
Huvudansvarig revisor  
**Ulf Ulkner**  
Auktoriserad revisor

**Philip Segell**  
Lekmannarevisor

### SUPPLEANTER

**Damir Matesa**  
Auktoriserad revisor

**Elisabeth Eriksson**  
Lekmannarevisor

## Verkställande direktör

**Katarina Prick**  
Verkställande direktör sedan april 2020

## Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna samt verkställande direktören, två i förening.

## Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges allmännyttas Studentbostadsföretagen, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Skövde citysamverkan, samt Näringslivsforum Skövde.

Bolaget är också med i Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta.



Bernt Mårtensson



Jerzy Kucier



Monica Green



Emma Wiezell



Lennart Bogren



Tore Ljungqvist



Kay Henningsson



Ann-Kristin  
Essgren



Tomas Kosir



Katarina Prick



# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## NY- OCH OMBYGGNATIONER

Under 2025 har Skövdebostäder startat flera nyproduktionsprojekt. I Stöpen pågår byggnationen Tallyckan med 18 radhuslägenheter. Beräknad inflytt är i maj 2026. Bostäderna ligger i markplan och är treor på cirka 73–77 kvadratmeter. Vi bygger också två sjuvåningshus i anslutning till vårt område Vadden. Här skapar vi 52 nya, centrurnära lägenheter med beräknad inflytt sommaren 2027. Under året startade bolaget också byggnationen av 134 nya lägenheter i kvarteret Eldaren. Området ligger i Skövde Science City och Skövdebostäder ingår i ett partneringspro-

jekt med Skövde kommun, som bygger en högstadieskola i samma kvarter. De olika bostadshusen kommer vara mellan fyra och tolv våningar – där takytorna nyttjas som utemiljöer för hyresgästerna. Beräknad inflytt för Eldaren är våren 2028. Bolaget har inte levererat några nya bostäder under 2025.

Under året har Skövdebostäder även genomfört flera stora renoveringar och underhållsåtgärder. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera 318 badrum på Östermalm och är nu klara med cirka hälften av bostäderna. På Billingsslutningen har vi både byggt om sju undercentraler

och bytt ut ett stort antal fönster. Vi har också renoverat Edvin Jönsson-huset Tyr 6 från 1914. Arbetet omfattade bland annat tak, fasad, balkonger och fönster. Vi har också slutfört arbetet med att byta ut sju hissar på våra studentområden Plutonen och Bataljonen.

2025 har vi genomfört flera projekt för att utveckla vår verksamhet. Till exempel har vi arbetat med att säkerställa kvalitet och resurser för kritiska processer. Bolaget har också implementerat ett system för kvalitetssäkrad ärendehantering.

## Ekonomi och finans

### RESULTATKOMMENTAR

Som allmännyttigt bostadsbolag ska Skövdebostäder kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer, en ekvation som har sina utmaningar, men som bolaget med sin stabila grund och ekonomiska långsiktighet hanterar väl. Att hålla fokus på god lönsamhet över tid är en framgångsfaktor för att kunna fortsätta investera i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. Enligt ägardirektivet ska Skövdebostäder ha en god lönsamhet över tid, ett optimalt resursutnyttjande och leverera affärsmässig samhällsnytta i Skövde.

Skövdebostäder följer upp verksamheten inom tre områden: bäst för kunderna, bäst för medarbetarna och bäst för Skövde. Inom samtliga områden finns mål som sträcker sig över innevarande affärsplanperiod som är 2024–2027. Utfallet för 2025 visar att Skövdebostäder har en god följsamhet mot målen. Bolagets soliditet uppgick till 50,8% (51,5), vilket är väl över ägardirektivets mål om 30%. Skövdebostäders långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare på den lokala bostadsmarknaden i Skövde. Direktavkastning på totalt kapital uppgick vid utgången av 2025 till 8,3% (8,0).

Skövdebostäder redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat efter finansiella poster på 118 473 kkr (94 836). Hyresintäkterna uppgick till 508 656 kkr (481 391).

Årets hyresbortfall för samtliga objekt blev endast 0,28%. För enbart bostäder var det ännu lägre med hyresbortfall på 0,1%. Årets vinst blev högre än förväntat vilket beror på högre omsättning och lägre driftskostnader.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt en extern värdering per den 31 december 2025 till 7 698 (7 405) miljoner kronor. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetod och samtliga fastigheter ingår. Fastigheterna Frösve 2:77, Vadden 2 och Eldaren 1 betraktas som projektfastigheter och ingår inte i värderingen.

Den årliga värderingen görs vartannat år internt och vartannat år av en oberoende aktör för att säkerställa och kvalitets-säkra värdet.

Skövdebostäder har ett tillfredsställande försäkringsskydd som inkluderar att

bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Försäkringar är fördelade på flera olika försäkringsbolag.

### FINANSIERING

Skövdebostäders likviditet var vid årsskiftet mycket god. Låneramen inom koncernbanken uppgick till 1 700 miljoner kronor och utnyttjat belopp var 1 447 miljoner kronor, av dessa är 1 250 miljoner kronor gröna lån.

Kassaflödet från verksamheten för 2025 uppgick till cirka 247 (195) miljoner kronor och bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 296 (114) miljoner kronor. Den förväntade investeringsvolymen för 2026 uppgår till cirka 250 miljoner kronor, där bland annat projekten Tallyckan, Vadden och Eldaren står för en stor volym. Bolaget fortsätter att underhålla befintligt fastighetsbestånd.

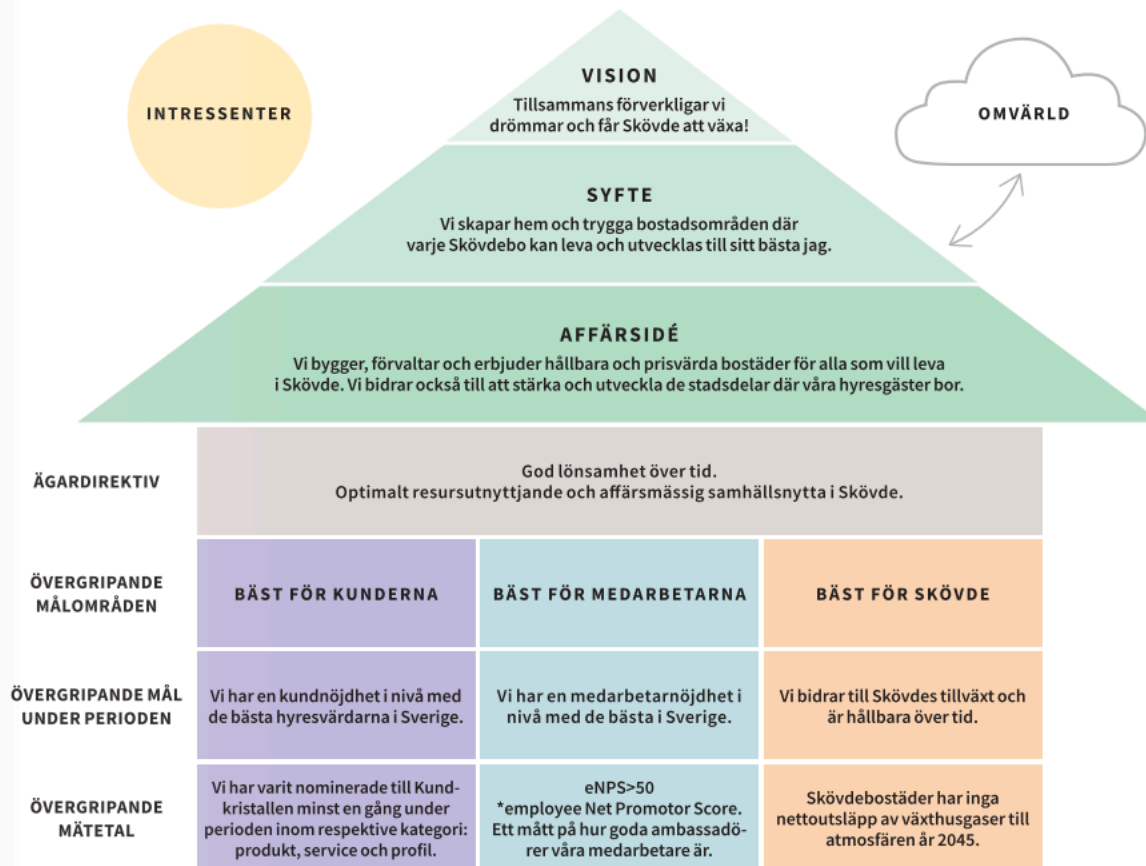
Eget kapital (kkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 410 700</b>	<b>128 303</b>	<b>1 546 303</b>
Avsättning till reservfond		112 000	-112 000	
Utdelning till aktieägare			-15 254	-15 254
Årets resultat			95 776	95 776
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 522 700</b>	<b>96 825</b>	<b>1 626 825</b>
Utdelning till aktieägare			-15 230	-15 230
Årets resultat			107 292	107 292
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 522 700</b>	<b>188 886</b>	<b>1 718 886</b>





Ovan vänster: Skal av det som kommer bli 18 moderna marklägenheter i populära Stöpen. | Nedan vänster: Det finslipas på Tallyckans nya maskot Tallbert. Höger: Anna Hedblom, chef för byggprojekt, visar nyfikna besökare byggnationsplanerna på Tallyckan. BILD: JOSEFINE AHRLING

## Huset som visualiserar vår affärsplan 2024–2027



## Företagets framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skövdebostäder har en stabil ekonomisk grund och därmed goda förutsättningar att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten i enlighet med ägardirektivet. Bolaget har goda möjligheter till fortsatt tillväxt, men står samtidigt inför utmaningar kopplade till ökade kostnader, lagkrav, kompetensförsörjning och förändringar i efterfrågan. För att möta dessa utmaningar arbetar vi aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar och effektiv verksamhet.

Bolaget genomför även en omfattande omställning mot hållbarhet inom flera områden. Framöver behöver vi fortsätta arbetet med till exempel hållbar nyproduktion, övergång till cirkulär ekonomi, att bibehålla trygghet i alla bostadsområden och hantering av klimatförändringar som kan medföra högre temperaturer i bostäder. Demografiska förändringar och tillgång till finansiering är ytterligare faktorer som påverkar framtida utveckling.

För att möta framtidens krav behöver bolaget säkerställa rätt kompetens och hantera kostnader

kopplade till utveckling. Kompetensförsörjning är en kritisk fråga. Digitalisering och användning av AI för drift och analyser är viktiga delar i denna process, liksom att upprätthålla hög säkerhet både i bostadsområden och inom IT. Dessutom måste vi följa nya myndighetskrav och lagstiftning, vilket kan innebära ökade kostnader och behov av anpassning.

Att äga och förvalta fastigheter innebär risker som Skövdebostäder kontinuerligt arbetar med att minimera. Några väsentliga risker är förändringar i efterfrågan på bostäder inom kommunen, ökade räntnivåer, stigande taxebundna kostnader och eventuella nedskrivningar av fastigheter. För att säkra ett gott framtida resultat är det avgörande att nyproduktion sker där efterfrågan är hög och att den ekonomiska kalkylen är hållbar. Ökade kostnader för taxor är också utmanande. Det är svårt att fullt ut kompensera dessa genom hyreshöjningar, vilket riskerar att påverka bolagets resultat negativt.

## Viktiga förändringar i verksamheten

Under året har Skövdebostäder köpt bolaget Skövde Eldaren AB med organisationsnummer 559256-4032. Dotterbolaget har per 30/12-2025 fusionerats genom absorption in i AB Skövdebostäder. Skövde Eldaren

AB ägde fastigheten Skövde Eldaren 1 och syftet med köpet var att bygga bostäder på platsen. Vi har nu startat byggnationen av bostadshus med 134 lägenheter.



## Organisation och medarbetare

Skövdebostäder har 122 tillsvidareanställda medarbetare och under året har vi haft 58 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

Bolagets medarbetare är nöjda med sin arbetsmiljö, både den fysiska och den psykosociala. Skövdebostäder arbetar systematiskt för att säkerställa att medarbetarna har en trygg och säker arbetsplats. Under året har vi tagit fram en plan för långsiktig medarbetarhälsa. Vi har ett måltal för sjukfrånvaro på 5 procent och ligger just nu strax över på närmare 6 procent.

Skövdebostäder genomför två gånger per år en medarbetarundersökning för att ta pulsen på hur

medarbetarna upplever arbetsklimatet, sin chef och hur goda ambassadörer de är för bolaget. Det mål som bolaget följer är eNPS (employee Net Promoter Score) och handlar om medarbetarnas rekommendationsvilja. Bolaget arbetar aktivt för att nå målet inom ramen för målområdet Bäst för medarbetarna, vilket är ett eNPS på minst 50. Den senaste mätningen genomfördes hösten 2025 där resultatet för eNPS uppgick till 61 (38). Resultatet är högt i jämförelse med alla typer av företag.

Skövdebostäder har en visselblåsarfunktion som kan användas för att rapportera alla typer av missförhållanden eller oegentligheter i ett arbetsrelaterat sammanhang och som är av allmänintresse. Under 2025 har inga rapporteringar skett.

## Hållbarhetsupplysningar

Under året har Skövdebostäder nått ett av våra mål kring klimatpåverkan, där vår energianvändning ska minska 30 procent till 2030 (med basår 2007). Utfallet för 2025 visar att vi uppfyllt målet redan till detta års rapportering. Vi har också genomfört flera projekt kopplat till ekologisk hållbarhet – till exempel har vi moderniserat ett antal undercentraler, återbrukat takpannor i samband med renoveringar och börjat montera solcellspaneler på fasader. I våra byggprojekt Eldaren och Vadden finns klimatmål. Bolaget

har också utvecklat och implementerat fler krav- och mervärdesmodeller i avtal för att främja social och ekologisk hållbarhet.

Skövdebostäder har valt att upprätta en hållbarhetsrapport som en handling skild från årsredovisningen, i enlighet med 6 kap. 11 § årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsrapporten publiceras på vår webbsida, skovdebostader.se. Hållbarhetsrapporten har inte varit föremål för revision.



Miljövårdarna Tomas Kosir och Emma Bäck Persson skapar trivsel.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,  
TOBY PHOTOGRAPHY

ÅRSREDOVISNING 2025 | AKTIEBOLAGET SKÖVDEBOSTÄDER | ORG.NR 556042-3039 7



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

# Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

<b>Fastighetsbestånd</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal bostäder	5 788	5 788	5 700	5 573	5 505
- varav studentbostäder	1 010	1 010	1 010	1 008	1 008
Antal lokaler	56	56	52	52	52
Antal garage	1 339	1 338	1 327	1 300	1 293
Antal parkeringsplatser	2 870	2 865	2 814	2 770	2 695
Bostadsyta, m <sup>2</sup>	355 083	355 083	350 190	345 070	340 690
- varav studentbostadsyta, m <sup>2</sup>	31 024	31 024	31 054	30 931	30 931
Lokalyta, m <sup>2</sup>	9 183	9 183	8 351	8 351	8 351
Garageyta, m <sup>2</sup>	19 036	19 024	18 846	18 515	18 409
Vägd yta, m <sup>2</sup>	370 612	370 608	364 823	359 593	355 178

<b>Lägenheter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Varmhyra kr/m <sup>2</sup>	1 384	1 321	1 250	1 193	1 163
Antal nyproducerade lägenheter	-	88	161	68	132
Antal stamreoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 958	2 767	2 772	2 705	2 643
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	2 042	1 872	1 825	1 656	1 670

<b>Ekonomi</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, kkr	533 390	503 253	467 025	438 580	423 482
Resultat efter finansiella poster, kkr	118 473	94 836	128 541	117 466	121 316
Balansomslutning, kkr	3 433 340	3 235 332	3 232 468	3 124 918	2 860 051
Soliditet, %	50,8	51,5	49,7	48,4	50,2
Justerad soliditet, %	75,5	76,2	74,6	75,1	77,0
Likviditet, %	38,2	25,7	21,6	67,5	9,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	246 840	194 826	221 410	146 652	258 424
Skulder till långivare, kkr	1 446 679	1 374 704	1 431 489	1 397 165	1 240 946
Låneskuld kr/m <sup>2</sup> vägd yta	3 903	3 709	3 924	3 885	3 495
Aktieutdelning, kkr	30 245	15 230	15 254	15 180	15 085
Hysesbortfall outhyrda objekt, kkr	1 439	2 846	1 640	1 038	890
Hysesförluster obetalda hyror, kkr	151	576	99	183	221
Direktavkastning på totalt kapital, %	8,3	8,0	7,0	7,3	8,1
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	3,8	3,6	3,2	3,2	3,4
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	7,7	9,2	5,0	1,1	10,4
Nettoinvesteringar i fastigheter, kkr	295 627	114 491	314 299	278 300	222 350
Marknadsvärde fastigheter, kkr	7 698 380	7 404 556	7 003 700	6 885 979	7 041 100
Substansvärde, kkr	5 216 365	5 017 646	4 763 554	4 852 904	4 781 792

<b>Personal</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	112	112	117	112	111
Personalomsättning, %	5,0	13,3	5,2	6,4	4,7
Sjukfrånvaro, %	6	5	7	7	5



# Vinstdisposition

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION

Styrelsen föreslår 2026 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 188 886 182

kronor 245 280 (3,36 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 30 000 000 utdelas till aktieägarna enligt 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 158 640 902 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2026.

## STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 3,36 procent av aktiekapitalet, vilket är lika med det värdeöverföringstak som regleras i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan, vilken är 2,36 procent för 2025, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 30 000 000 kronor till ägaren.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan härmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

## RESULTAT

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2025 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.



# Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2025 (KKR)

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hysesintäkter	2	508 656	481 391
Övriga förvaltningsintäkter		24 734	21 862
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>533 390</b>	<b>503 253</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnad		-17 352	-18 200
Driftskostnader	3	-208 301	-202 236
Fastighetsskatt		-9 232	-8 956
Avskrivningar	4	-126 435	-122 237
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-361 320</b>	<b>-351 629</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>172 070</b>	<b>151 624</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-13 467	-14 446
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7, 8	<b>158 603</b>	<b>137 178</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193	335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 323	-42 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 130</b>	<b>-42 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 473</b>	<b>94 836</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återförd periodiseringsfond		17 039	27 558
Förändring överavskrivningar		200	-200
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17 239</b>	<b>27 358</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>135 712</b>	<b>122 194</b>
Skatt på årets resultat	9	-28 420	-26 418
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>107 292</b>	<b>95 776</b>



# Balansräkning

PER DEN 31 DECEMBER 2025 (KKR)

Anläggningstillgångar	Not	2025	2024
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	1 502	568
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 502</b>	<b>568</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11, 14	3 208 939	3 137 917
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	12	17 891	19 392
Pågående ny- och ombyggnader	13	156 592	51 819
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 383 422</b>	<b>3 209 128</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	15	419	467
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>419</b>	<b>467</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 385 343</b>	<b>3 210 163</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		4 504	489
Skattefordringar		28 782	15 166
Övriga fordringar	16	9 769	3 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 942	6 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 997</b>	<b>25 169</b>
Kassa och bank		-	-
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 997</b>	<b>25 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 433 340</b>	<b>3 235 332</b>



# Balansräkning

PER DEN 31 DECEMBER 2025 (KKR)

<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 522 700	1 522 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 530 000</b>	<b>1 530 000</b>

<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		81 594	1 049
Årets vinst		107 292	95 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>18</b>	<b>188 886</b>	<b>96 825</b>

**SUMMA EGET KAPITAL** **1 718 886** **1 626 825**

<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	19	28 228	45 267
Överavskrivningar inventarier		4 810	5 010
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>33 038</b>	<b>50 277</b>

<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	20	106 173	82 555
Övriga avsättningar	21	3 068	3 193
<b>Summa avsättningar</b>		<b>109 241</b>	<b>85 748</b>

<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till Skövde kommun	22	1 446 679	1 374 704
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 446 679</b>	<b>1 374 704</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 153	19 700
Skuld till koncernbolag		5 916	7 299
Övriga kortfristiga skulder		13 429	12 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	63 998	57 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 496</b>	<b>97 778</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **3 433 340** **3 235 332**



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

# Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	2025	2024
Rörelseresultat	158 603	137 178
Erhållen ränta	193	335
Erlagd ränta	-40 323	-42 678
Avskrivningar som belastat resultatet	126 413	122 363
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet	-54	-841
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1 920	1 963
Utbetald inkomstskatt	-18 418	-32 189
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>228 334</b>	<b>186 131</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 212	7 977
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	27 718	718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>246 840</b>	<b>194 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-295 627	-114 491
Utbetalningar för förvärv av inventarier mm	-4 953	-6 245
Utbetalningar för förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 159	-346
Inbetalningar från försäljning av inventarier mm	117	841
Ut-/inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	48	63
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-301 574</b>	<b>-120 178</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalningar för upptagna långfristiga lån	71 974	-
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-	-56 784
Utbetalningar för avsättning tjänstepension	-2 010	-2 610
Utdelning	-15 230	-15 254
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>54 734</b>	<b>-74 648</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-



# Noter

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2025 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

### Fusion

Under året har dotterbolaget Skövde Eldaren AB, organisationsnummer 559256-4032, fusionerats in i AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039. Redovisning har skett enligt BFNAR 2020:5, Redovisning av Fusion, punkt 2.4 där anskaffningsvärdet fördelats på de övertagna tillgångarna och skulderna samt redovisat ett övervärde i fastigheten på 5 885 kkr enligt marknadsvärde på fastigheten.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

#### Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har delat in byggnader i olika komponenter. Avskrivningen varierar därför beroende på vilken komponent som avses.

Komponent byggnad	Livslängd, år
Stomme	80
Tak	40
Fasad	40
Fönster	40
Badrum	30
Relining	30
Installationer	20
Inre ytskikt	15
Övrigt	50
<b>Komponent markanläggning</b>	<b>20</b>

### Fastighetsvärdering

Bolaget gör årligen en värdering av fastigheterna. Vartannat år internt och vartannat år av en extern part. Årets värdering har utförts av en extern oberoende part.

### Finansiella instrument

#### Långfristiga fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas till anskaffningsvärdet.

#### Kundfordringar

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

#### Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

#### Långfristiga skulder

Sedan september 2019 ingår bolaget i Skövde kommuns koncernkonto som används för såväl långfristig finansiering som för löpande transaktioner.

#### Inkomstskatter

Värderingen av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Årets skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. *Uppskjuten skatt* beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, baserad på skattesatsen 20,6 procent.

#### Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 25.

### Redovisning av intäkter

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

#### Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

### Kassaflödesanalys

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



## Noter till resultaträkningen (alla belopp i kkr)

### Not 2

#### Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bostäder	436 643	414 601	-352	-1 797	436 291	412 804
Lokaler	11 196	10 713	-323	-229	10 873	10 484
Garage	8 342	8 144	-205	-221	8 137	7 923
P-platser	6 807	6 466	-545	-573	6 262	5 893
Studentbo.	53 247	49 797	-14	-26	53 233	49 771
<b>SUMMA</b>	<b>516 235</b>	<b>489 721</b>	<b>-1 439</b>	<b>-2 846</b>	<b>514 796</b>	<b>486 875</b>

#### Därutöver avseende bostäder

	2025	2024
Tillvalsavgifter	20	47
Underhållsrabatter	-6 041	-5 237
Hyresrabatter	-119	-294

**SUMMA HYRESINTÄKTER** 508 656 481 391

### Not 3

#### Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 223	54 728
Fastighetsanknuten administration	41 524	43 232
Reparationer	17 882	21 314

#### Taxebundna kostnader

	2025	2024
El	13 167	12 273
Vatten	15 737	13 174
Avfallshantering	11 037	12 578
TV	529	908
Uppvärmning	38 267	34 346

#### Övriga driftskostnader

	2025	2024
Riskkostnader	3 389	1 804
Fastighetsförsäkring	2 114	2 072
Fritidsverksamhet i egen regi	4 444	4 146
Boinflytande	345	232
Förhandlingsersättning	653	595
Markavgifter	990	834

**SUMMA DRIFTSKOSTNADER** 208 301 202 236

Varav inköp från koncernbolag 49 967 41 416

### Not 4

#### Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	109 880	104 732
Markanläggningar	9 890	9 711
Inventarier	6 665	6 701
Utrangeringar	-	1 093

**SUMMA AVSKRIVNINGAR** 126 435 122 237

### Not 5

#### Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2025	2024
Personalkostnader	8 881	9 960
Övriga kostnader	4 586	4 486

#### SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

13 467 14 446

### Not 6

#### Ersättning till revisorerna avseende

	2025	2024
Revision	485	236
Lekmannarevision	38	19
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	103	5

**SUMMA ERSÄTTNING** 626 260

### Not 7

#### Löner och andra ersättningar

	2025	2024
<b>Styrelse och VD</b>		
Lön mm	1 970	1 886
Sociala avgifter	1 023	796
Pensionskostnader	470	487

**SUMMA** 3 463 3 169

#### Övrig personal

	2025	2024
Lön mm	56 833	55 443
Sociala avgifter	20 419	20 495
Pensionskostnader	5 981	6 542

**SUMMA** 83 233 82 480

Årets avsättning för tjänstepension till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 504 (1 611) kkr.

#### Vid årets slut hade bolaget 122 (122) anställda:

	2025	2024
Kvartersvärdar och miljövärdar	47	47
Trygghetsvärdar	6	6
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	12	13
Administrativ personal	57	56

**SUMMA** 122 122

#### Medeltalet anställda beräknat efter 1 700 årsarbetstimmar

	2025	2024
Antal kvinnor	47	44
Antal män	65	68

**SUMMA** 112 112

	2025	2024
Antal kvinnor i styrelsen	3	3
Antal män i styrelsen	6	6
Antal kvinnor i chefsposition	6	6
Antal män i chefsposition	7	7

Bolaget har tecknat avtal om en pensionsförsäkring med fortlöpande premiebetalning för att trygga pensionsförmåner enligt KAP-KL och AKAP-KR som ska betalas ut till nuvarande eller kommande arbetstagare hos bolaget.

### Not 8

#### Sjukfrånvaro

	2025	2024
Total sjukfrånvaro	6%	5%
- korttidssjukfrånvaro	3%	3%
- långtidssjukfrånvaro	3%	2%
- sjukfrånvaro för män	3%	3%
- sjukfrånvaro för kvinnor	3%	2%
- anställda - 29 år	4%	4%
- anställda 30 - 49 år	6%	6%
- anställda 50 år -	6%	3%

### Not 9

#### Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	4 802	20 002
Uppskjuten skatt	23 618	6 416

**SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT** 28 420 26 418

#### Aktuell skatt

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	135 712	122 194
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	27 957	25 172
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	168	580
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-23 618	-6 416
Skatteeffekt av återföring av periodiseringsfond och schablonränta	323	734
Skattereduktion för förnybar el	-18	-18
Korrigerig av tidigare års skatt	-10	-50

**SUMMA AKTUELL SKATT** 4 802 20 002



## Not 10

<b>Balanserade utgifter för datorprogram</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 846	2 500
Nyanskaffningar under året	1 160	346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 006	2 846
Ingående avskrivningar	2 278	2 089
Årets avskrivningar	226	189
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 504	2 278
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>1 502</b>	<b>568</b>

## Not 11

<b>Byggnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 123 650	3 856 673
Nyanskaffningar under året	147 542	64 772
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	25 859	204 027
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 297 051	4 123 650
Ingående avskrivningar	1 260 799	1 156 796
Årets avskrivningar	109 880	104 732
Försäljningar och utrangeringar	-	-729
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 370 679	1 260 799
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>2 926 372</b>	<b>2 862 851</b>

<b>Mark</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	144 111	139 614
Nyanskaffningar under året	14 621	4 497
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>158 732</b>	<b>144 111</b>

<b>Markanläggningar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	233 068	218 845
Nyanskaffningar under året	2 830	9 784
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	-	4 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 898	233 068
Ingående avskrivningar	102 113	92 402
Ingående avskrivningar via fusion	68	-
Årets avskrivningar	9 882	9 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	112 063	102 113
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>123 835</b>	<b>130 955</b>

<b>SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>3 208 939</b>	<b>3 137 917</b>
Taxeringsvärden	5 489 462	5 543 241

## Not 12

<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	696	678
Årets avskrivningar	17	18
Utgående ackumulerade avskrivningar	713	696
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>44</b>	<b>61</b>

<b>Inventarier</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	59 171	55 929
Nyanskaffningar under året	4 954	6 245
Försäljningar och utrangeringar	-972	-3 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 153	59 171
Ingående avskrivningar	39 840	36 221
Försäljningar och utrangeringar	-934	-3 002
Årets avskrivningar	6 400	6 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	45 306	39 840
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>17 847</b>	<b>19 331</b>

<b>SUMMA FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER</b>	<b>17 891</b>	<b>19 392</b>
---	---------------	---------------

## Not 13

<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	51 819	224 847
Nyanskaffningar under året	130 724	35 438
Omklassifiering till byggnader	-25 859	-208 466
Kostnadsförda projekt	-92	-
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>156 592</b>	<b>51 819</b>

## Not 14

### Förvärv och fusion av dotterbolag

Under räkenskapsåret har AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, förvärvat samtliga aktier i dotterbolaget Skövde Eldaren AB, organisationsnummer 559256-4032, den 1 september 2025. Dotterbolaget fusionerades därefter med moderbolaget genom absorption den 30 december 2025. Fusionen har redovisats enligt BFNAR 2020:5. Nedan redovisas de övertagna tillgångarna och skulderna per fusionsdagen:

<b>Tillgångar och skulder per fusionsdagen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mark	14 621	-
Övriga fordringar	1	-
Kassa o Bank	120	-
Skatteskuld	1 625	-
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	17	-
Nettoomsättning	-	-
Övriga kostnader	-38	-
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-38</b>	<b>-</b>

Inga goodwillposter har uppstått. Ett övervärde i fastigheten som avser skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde ingår i mark med 5 885 kkr.

## Not 15

<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
HBV, Återbäring	379	427
<b>SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>	<b>419</b>	<b>467</b>

## Not 16

<b>Övriga fordringar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övrigt	9 769	3 264
<b>SUMMA ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>9 769</b>	<b>3 264</b>



### Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025	2024
Fastighetsförsäkring	-	60
Övriga	4 942	6 190
<b>SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>4 942</b>	<b>6 250</b>

### Not 18

Vinstdisposition	2025	2024
Balanserat resultat	81 594	1 049
Årets resultat	107 292	95 776
<b>SUMMA</b>	<b>188 886</b>	<b>96 825</b>

Utdelas till aktieägare, 3,36 (3,15) aktie, enligt 3 § *	245	230
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p *	30 000	15 000
Överförs i ny räkning	158 641	81 594
<b>SUMMA</b>	<b>188 886</b>	<b>96 824</b>

\* Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

### Not 19

Periodiseringsfond	2025	2024
Summa 2019 års taxering	-	17 039
Summa 2020 års taxering	28 228	28 228
<b>SUMMA PERIODISERINGSFONDER</b>	<b>28 228</b>	<b>45 267</b>

### Not 20

Uppskjuten skatt	2025	2024
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	106 173	82 555
<b>SUMMA</b>	<b>106 173</b>	<b>82 555</b>

### Not 21

Övriga avsättningar	2025	2024
Avsättning till pensioner	1 198	1 183
Avsättning för tjänstepension till personalen	1 870	2 010
<b>SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR</b>	<b>3 068</b>	<b>3 193</b>

### Not 22

Skulder till Skövde kommun	2025	2024
Skulder som förfaller inom 1 år	-	-
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	1 446 679	1 374 704
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>1 446 679</b>	<b>1 374 704</b>

Limit uppgår till 1 700 000 (1 700 000)

### Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025	2024
Upplupna löner	206	237
Upplupna semesterersättningar mm	5 795	5 632
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 688	3 646
Upplupna kostnadsräntor	-	331
Förskottsbetalda hyror	46 006	43 405
Övriga interimsskulder	8 304	4 567
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>63 998</b>	<b>57 818</b>

### Not 24

Ställda säkerheter	2025	2024
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	1 205	1 187

## Definitioner

**AKTIEUTDELNING.** För årsstämman föreslagen utdelning, vilket motsvarar högsta tillåtna belopp.

**DIREKTAVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER.** Driftnetto i förhållande till ingående marknadsvärde på fastigheter 1 januari plus utgående marknadsvärde på fastigheter den 31 december dividerat med 2.

**DIREKTAVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL.** Driftnetto i förhållande till totalt kapital.

**DRIFTNETTO.** Nettoomsättningen minus underhållskostnader minus driftskostnader minus fastighetsskatt.

**HYRESFÖRLUSTER.** Konstaterade avskrivna hyresfordringar.

**JUSTERAD SOLIDITET.** Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen justerad för övervärde.

**KASSAFLÖDE TILL INVESTERINGAR.** Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital i förhållande till gjorda investeringar.

**NETTOOMSÄTTNING.** Summan av bruttohyror minus hyresbortfall till vakanta lägenheter plus övriga förvaltningsintäkter.

**LIKVIDITET.** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

**SOLIDITET.** Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital.

**SUBSTANSVÄRDE.** Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt.

**TOTALAVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER.** Driftnetto plus/minus värdeförändring i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

**VÄGD YTA.** Bostadsyta + lokalyta + 1/3 garageyta.





Ovan: Fältskären på Trängen. BILD: TOBIAS ANDERSSON (TOBY PHOTOGRAPHY) | Nedan: Bostället i Skövde Science City. BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76

## SKÖVDE

Innehållet i denna årsredovisning fastställdes den 3 mars 2026.  
Våra underskrifter av årsredovisningen framgår  
av den elektroniska signeringen.

BERNT MÅRTENSSON, ORDF

JERZY KUCIER, V ORDF

KATARINA PRICK, VD

MONICA GREEN

LENNART BOGREN

EMMA WIEZELL

TORE LJUNGKVIST

KAY HENNINGSSON

ANN-KRISTIN ESSGREN  
ARBETSTAGARREPRESENTANT

TOMAS KOSIR  
ARBETSTAGARREPRESENTANT

**Vår revisionsberättelse**  
har avlämnats den dag som framgår av  
den elektroniska signeringen:  
Ernst & Young Aktiebolag

ULF ULKNER  
AUKTORISERAD REVISOR  
ERNST & YOUNG AB



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76



En del av Skövde kommun

**ORGANISATIONSNUMMER:** 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 541 27 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2A  
**TELEFON:** 0500-477400 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
22E2473F290A4BEDA6C93600AFC81B76