

Styrelsen och verkställande direktören för

**AB Stångåstaden (publ)**

Org nr 556041-6850

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>10</b>
<b>Resultaträkning - moderbolaget</b>	<b>11</b>
<b>Balansräkning - moderbolaget</b>	<b>12</b>
<b>Kassaflödesanalys - moderbolaget</b>	<b>14</b>
<b>Noter</b>	<b>15</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>38</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Stångåstaden (publ), med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

### Allmänt om verksamheten

AB Stångåstaden (publ) ägs av Linköpings Stadshus AB (publ), 556706-9793, som i sin tur ägs av Linköpings kommun.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att självt eller genom ägda bolag förvärva, avyttra, äga, bebygga, förvalta, utveckla samt hyra ut fastigheter och tomträtter i Linköpings kommun med inriktning på bostäder, kontors- och affärslokaler med därtill hörande kompletterande anordningar samt driva annan därmed jämförlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att uppföra eller på annat sätt förvärva fastigheter för att på marknadsmässiga villkor tillhandahålla goda bostäder i Linköping samt att tillhandahålla goda kontors- och affärslokaler för att tillgodose de boendes behov av varor och tjänster. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

Koncernen består av moderbolaget och två rörelsedrivande dotterbolag, TGS Fastigheter nr 3 AB och Kulturfastigheter i Linköping AB samt två bolag som bildats för exploateringen av Ebbepark och ett nyanskaffat bolag. I november anskaffades Linköping Isbjörnen 4 AB vilket ska fusioneras med moderbolaget under 2026. Verksamheten i koncernen bedrivs i fyra affärsområden, Boende, Lokaler, Student och Kultur. Affärsområdet Kultur är organiserat som dotterbolag.

### Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 910 mkr jämfört med 1 805 mkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 259 mkr (241), exkluderas rearesultat är resultatet 253 mkr (238) efter finansiella poster. Finansnettot försämrades med 45 mkr och uppgick till -119 (-74) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 76 (113) mkr. Moderbolagets nettoomsättning var 1 882 mkr (1 536). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 264 mkr (187). Koncernens egna kapital per den 31 december 2025 uppgick till 6 688 mkr (6 593). Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2025 uppgick till 6 659 mkr (6 135).

#### *Ekonomisk översikt*

Koncernen	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning mkr	1 910	1 805	1 686	1 571	1 572
Resultat efter finansiella poster mkr	259	241	258	264	2 132
Balansomslutning	13 289	12 442	11 669	10 970	10 475
Direktavkastning %	2,2	2,1	2,0	1,8	1,9
Avkastning på totalt kapital %	3,0	2,7	2,9	3,0	20,8
Avkastning på eget kapital %	3,9	3,7	4,0	4,2	40,6
Synlig soliditet %	50,3	53,0	55,8	58,5	59,8
Justerad soliditet %	82,4	83,0	84,0	86,3	87,5
Medelantal anställda st	188	192	186	180	184

Moderbolaget	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning mnkr	1 882	1 536	1 445	1 344	1 347
Resultat efter finansiella poster mnkr	264	187	238	220	143
Balansomslutning	13 300	11 936	11 198	10 457	9 918
Avkastning på totalt kapital %	3,1	2,4	2,9	2,7	1,6
Avkastning på eget kapital %	4,1	3,1	4,0	4,4	3,5
Synlig soliditet %	50,1	51,4	54,2	56,9	41,6
Justerad soliditet %	82,9	81,3	82,4	84,9	80,9
Medelantal anställda st	186	179	173	167	168

#### Nyckeltalsdefinitioner

Synlig soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt/ balansomslutning  
 Justerad soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt samt övervärde i fastigheter/ balansomslutningen och övervärde i fastigheter utan hänsyn tagen till uppskjuten skatt  
 Direktavkastning – Driftnetto/ färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde  
 Avkastning på totalt kapital - Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och liknande resultatposter/ genomsnittlig balansomslutning  
 Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansiella poster/ genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt

#### Belopp i tkr

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	368 000	6 145 290	6 513 290
Utdelning		-112 089	-112 089
Erhållet aktieägartillskott		79 400	79 400
Årets resultat		112 849	112 849
Eget kapital 2024-12-31	368 000	6 225 448	6 593 448
Utdelning		-110 943	-110 943
Erhållet aktieägartillskott		129 422	129 422
Årets resultat		76 046	76 046
Eget kapital 2025-12-31	368 000	6 319 976	6 687 976

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	368 000	480 000	5 217 073	6 065 073
Utdelning			-112 089	-112 089
Erhållet aktieägartillskott			79 400	79 400
Årets resultat			102 172	102 172
Eget kapital 2024-12-31	368 000	480 000	5 286 556	6 134 556
Utdelning			-110 943	-110 943
Fusioner			433 254	433 254
Erhållet aktieägartillskott			129 422	129 422
Årets resultat			73 173	73 173
Eget kapital 2025-12-31	368 000	480 000	5 811 462	6 659 462

### Marknad

Linköpings befolkning har ökat i en jämn takt sedan många år. Detta har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge för företaget. Koncernen hade vid årets slut 18 682 bostäder varav 4 147 stycken var studentlägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,8 % (99,4). Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 8,4 % (6,1).

### Fastighetsbeståndet

Under året har sammanlagt 284 nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. I Ebbepark har det i kvarteret Dynamiken färdigställts 89 hyresrätter. I kvarteret Ellipsen på Djurgårdsgatan har ett centralt beläget seniorboende färdigställts. Fastigheten innehåller 42 lägenhet och flera gemensamhetslokaler. På Folkungavallen har det varit inflyttning i 75 bostäder i den första etappen. I det nya stadsdelen Djurgården har 78 bostäder blivit klara. All färdigställd nyproduktion är i princip uthyrd. Utöver nyproduktionen har det tillskapats 9 nya lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av mindre lokaler till bostäder.

Vid utgången av 2025 är 764 bostäder under produktion. I Ebbepark pågår nybyggnation av två projekt med sammanlagt 221 bostäder. Under åren 2021-2025 har 658 bostäder producerats i Ebbepark. Området är uppdelat i olika kvarter som färdigställts etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 658 lägenheterna är 188 bostadsrätter. Vid Djurgårdsgatan pågår byggnation av 71 bostäder vilka förväntas vara färdigställda våren 2026. På Folkungavallen pågår nybyggnation av 43 bostäder vilka beräknas vara inflyttningsklara våren 2027 samt 112 studentbostäder med inflyttning 2026. På Djurgården pågår nybyggnation av 132 hyresrätter och väntas pågå till 2026. På Flamman pågår ett större underhållsprojekt, här pågår även nybyggnation av 185 studentbostäder.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj cirka 1 900 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Gottfridsberg, Vasastaden, Berga, Skäggetorp, Ebbepark och Ryd. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 1 007 mkr (1 026) under året, varav moderbolaget svarar för 1 000 mkr (829). Av investeringarna i koncernen avsåg 717 mkr (680) nyproduktion.

### Marknadsvärden på fastigheter

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 35 064 mkr (32 494). Motsvarande bokfört värde uppgick till 10 913 mkr (10 602). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 34 590 (28 133) mkr jämfört med bokfört värde om 10 617 (9 037) mkr.

### Väsentliga händelser under året

Under 2025 fusionerades Studentbostäder i Linköping AB och Aktiebolaget Industriroboten i Linköping med AB Stångåstaden. Fusion av Linköping Isbjörnen 4 AB är inledd.

### **Kassaflöde och likviditet**

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 534 mnkr (536). Årets kassaflöde uppgick till 65 mnkr (43). Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2025 till 227 mnkr (162).

### **Personal**

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2025 till 187 (194) varav 185 (181) i moderbolaget. Medelantalet anställda under året uppgick till 188 (192) varav 186 (179) i moderbolaget. Av de anställda i koncernen var 82 (86) män och 106 (106) kvinnor. I moderbolaget var 81 (79) män och 105 (100) kvinnor anställda.

Löner och sociala kostnader har belastat koncernresultaträkningen med 156,8 mnkr (153,3) varav de sociala kostnaderna utgjorde 50,2 mnkr (48,4). I moderbolaget har resultaträkningen belastats med 155,1 mnkr (143,3) varav de sociala kostnaderna utgjorde 49,8 mnkr (45,6).

Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för koncernen och moderbolaget redovisas i not 7.

### **Hållbarhetsrapport**

Den kompletta hållbarhetsrapporten i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns under rubriken Om oss/ekonomi på Stångåstadens hemsida, [www.stangastaden.se](http://www.stangastaden.se).

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernens verksamhet exponeras för ett antal risker som delas in i strategiska risker och omvärldsrisker, operativa risker samt finansiella risker vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett omfattande riskhanteringsarbete för olika delar inom koncernen. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Koncernens interna kontroll är baserad på COSO-standarden. Det är ett ramverk för att utveckla riktlinjer för vägledning av ett företags riskhantering och interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg arbetssituation för bolgets anställda. Stångåstaden identifierar därför brister och risker som är hot mot att vi ska nå våra mål och skapar åtgärder och kontrollaktiviteter för att hantera dessa risker och brister. Stångåstadens interna kontroll beskrivs utifrån de fem komponenterna i COSO-modellen: kontrollmiljön, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och utvärdering.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen skall säkerställa att koncernens långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

Den finansiella risken hanteras främst av bolagets finansfunktion som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisk.

Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning.

I syfte att minska finansieringsrisken strävar bolaget efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Bekräftade kreditlöften eller motsvarande garantier skall minst motsvara volymen på utestående företagscertifikat.

### Måluppfyllelse

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av Kommunfullmäktige beslutade krav på resultat och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som koncernen är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än två procent av bolagets och koncernens egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämplande principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 49,7 %. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar. Det är styrelsens uppfattning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens konsolideringskrav, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernen tillämpar vinstutjämnning till moderbolaget genom koncernbidrag. Stångåstaden erhåller från moderbolaget motsvarande 79,4 % av lämnat koncernbidrag i aktieägartillskott.

### Förslag till vinstdisposition

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 811 462 239 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	5 738 289 064
Årets resultat	73 173 175
Summa	5 811 462 239

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 811 462 239 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 30,35 kronor)	111 672 000
Balanseras i ny räkning	5 699 790 239
Summa	5 811 462 239

Föreslagen utdelning kommer att utbetalas efter årsstämman under förutsättning att årsstämman beslutat godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget. Styrelsen bemyndigas fastställa slutlig tidpunkt för utbetalningen.

### Övriga vinstdispositioner och koncernbidrag

Moderbolaget erhöll koncernbidrag från dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping AB med 2 500 tkr och lämnade 11 470 tkr till dotterbolaget Stångåstaden Lugnet AB.

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

Årsstämman 2026 äger rum måndagen den 4 maj.

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 850 799	1 759 778
Övriga intäkter		58 994	45 158
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 909 793</b>	<b>1 804 936</b>
Driftskostnader	5,7	-738 883	-721 448
Underhållskostnader		-383 008	-375 635
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-40 168	-37 160
<b>Driftsnetto</b>		<b>747 734</b>	<b>670 693</b>
Av- och nedskrivningar	8	-295 918	-283 106
<b>Bruttoresultat</b>		<b>451 816</b>	<b>387 587</b>
Central administration och marknadsföring	6-7	-79 274	-75 700
Resultat från fastighetsförsäljning	9	5 675	3 381
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 217</b>	<b>315 268</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 070	11 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 323	-85 255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>258 964</b>	<b>241 189</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-163 000	-100 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>95 964</b>	<b>141 189</b>
Skatt på årets resultat	12	-19 918	-28 340
<b>Årets resultat</b>		<b>76 046</b>	<b>112 849</b>

98

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13-14	10 913 104	10 665 597
Inventarier	15	32 394	27 052
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 860 810	1 313 581
		<u>12 806 308</u>	<u>12 006 230</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	18	26 987	26 987
Fordringar hos koncernbolag		6 000	6 000
Fordringar hos intressebolag	19	68 000	68 000
Ägarintresse i övriga företag	20	80	80
Andra långfristiga fordringar	21	2 154	3 555
		<u>103 221</u>	<u>104 622</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 909 529</u>	<u>12 110 852</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Insatser i bostadsrättsförening		68 849	76 813
		<u>68 849</u>	<u>76 813</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		17 338	9 265
Fordringar hos koncernbolag		-	-
Aktuell skattefordran		-	1 795
Övriga fordringar	22	210 828	148 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	51 114	59 319
		<u>279 280</u>	<u>218 984</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	28	30 925	35 530
		<u>30 925</u>	<u>35 530</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>379 054</u>	<u>331 327</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 288 583</u>	<u>12 442 179</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1,2</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		6 319 976	6 225 448
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>6 687 976</b>	<b>6 593 448</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 718	2 969
Uppskjuten skatteskuld	25	441 451	424 592
		<u>444 169</u>	<u>427 561</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övrig räntebärande skuld	26	3 177 850	2 929 047
		<u>3 177 850</u>	<u>2 929 047</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övrig räntebärande skuld	26	2 400 000	1 991 000
Leverantörsskulder		292 998	253 762
Skulder till moderbolag		34 203	21 225
Skulder till koncernbolag		77 565	70 500
Aktuell skatteskuld		10 354	–
Övriga skulder		4 596	5 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	158 872	149 969
		<u>2 978 588</u>	<u>2 492 123</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 288 583</b>	<b>12 442 179</b>

90

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
	1,2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		258 964	241 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	290 120	278 389
Betald inkomstskatt		9 090	-1 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>558 174</u>	<u>518 578</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		11 910	11 700
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 452	10 331
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-91	-5 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>575 445</u>	<u>535 604</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av finansiella fordringar		1 401	7 614
Investering i inventarier	15	-13 534	-13 875
Försäljning av inventarier	15	405	2 727
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	13-14,16	-1 028 948	-1 027 865
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	13-14,16	3 704	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-1 036 972</u>	<u>-1 031 399</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld till moderbolaget		-131 543	-112 089
Upptagna lån		657 803	651 197
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>526 260</u>	<u>539 108</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		64 733	43 313
Likvida medel vid årets början		161 998	118 685
Likvida medel vid årets slut	28	<u>226 731</u>	<u>161 998</u>

## Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 823 070	1 492 037
Övriga intäkter		58 635	43 965
<b>Nettoomsättning</b>		<u>1 881 705</u>	<u>1 536 002</u>
Driftskostnader	5,7	-722 100	-619 221
Underhållskostnader		-377 025	-330 613
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-38 688	-31 207
<b>Driftsnetto</b>		<u>743 892</u>	<u>554 961</u>
Avskrivningar	8	-287 821	-237 356
<b>Bruttoresultat</b>		<u>456 071</u>	<u>317 605</u>
Central administration och marknadsföring	6-7	-85 402	-79 165
Resultat från fastighetsförsäljning	9	1 729	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>372 398</u>	<u>238 440</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 002	14 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 181	20 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 348	-85 263
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>264 233</u>	<u>187 348</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar		-1 230	-486
Koncernbidrag, erhållna		2 500	47 411
Koncernbidrag, lämnade		-174 470	-109 410
<b>Resultat före skatt</b>		<u>91 033</u>	<u>124 863</u>
Skatt på årets resultat	12	-17 860	-22 691
<b>Årets resultat</b>		<u>73 173</u>	<u>102 172</u>

92

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	13-14	10 617 572	9 100 093
Inventarier	15	30 866	22 537
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 857 918	1 133 017
		<u>12 506 356</u>	<u>10 255 647</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	17	111 562	545 119
Fordringar hos dotterbolag		277 794	816 618
Fordringar hos koncernbolag		6 000	6 000
Andelar i intressebolag	18	26 342	26 342
Fordringar hos intressebolag	19	68 000	68 000
Ägarintresse i övriga företag	20	80	40
Andra långfristiga fordringar	21	2 154	2 764
		<u>491 932</u>	<u>1 464 883</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 998 288</u>	<u>11 720 530</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 506	7 023
Fordringar hos dotterbolag		6 134	24 215
Aktuell skattefordran		-	1 401
Övriga fordringar	22	199 837	92 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	49 485	55 755
		<u>270 962</u>	<u>181 152</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	28	30 652	34 285
		<u>30 652</u>	<u>34 285</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>301 614</u>	<u>215 437</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 299 902</u>	<u>11 935 967</u>

99

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1,2		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Reservfond		480 000	480 000
		<u>848 000</u>	<u>848 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 738 289	5 184 384
Årets resultat		73 173	102 172
		<u>5 811 462</u>	<u>5 286 556</u>
		6 659 462	6 134 556
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		9 739	7 246
		<u>9 739</u>	<u>7 246</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 718	2 968
Uppskjuten skatteskuld	25	427 370	392 756
		<u>430 088</u>	<u>395 724</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga räntebärande skulder	26	3 177 850	2 927 850
		<u>3 177 850</u>	<u>2 927 850</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga räntebärande skulder	26	2 400 000	1 991 000
Leverantörsskulder		291 539	218 754
Skulder till moderbolaget		34 203	21 225
Skulder till dotterbolag		54 711	48 783
Skulder till koncernbolag		73 248	61 252
Skatteskulder		8 544	-
Övriga skulder		3 965	3 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	156 553	126 513
		<u>3 022 763</u>	<u>2 470 591</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 299 902</u>	<u>11 935 967</u>

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i tkr		2025	2024
	1,2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		264 233	187 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	285 970	236 206
Betald inkomstskatt		4 887	822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>555 090</u>	<u>424 376</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		19 586	44 489
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-22 516	-20 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>552 160</u>	<u>448 133</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		-181	7 905
Förändring av fordringar på dotterbolag		11 824	-86 000
Investering i inventarier	15	-13 530	-13 138
Försäljning av inventarier	15	405	1 641
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	13-14,16	-979 603	-842 546
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	13-14,16	3 704	-
Förvärv av / investering i dotterbolag		-24 804	-29 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-1 002 185</u>	<u>-961 198</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld till moderbolaget		-110 943	-112 089
Upptagna lån		659 000	650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>548 057</u>	<u>537 911</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		98 032	24 846
Övertagna likvida medel		9 659	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>108 725</u>	<u>83 879</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	28	<u>216 416</u>	<u>108 725</u>

## Noter

*Belopp i tkr*

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

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

De viktigaste redovisning- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### **KONCERNREDOVISNING**

Koncernredovisning omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2025. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser utgör goodwill eller, om beloppet är negativt, negativ goodwill.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidpunkten.

Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### *Fusion*

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion.

Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden

#### *Intressebolag*

Intressebolag är de bolag där koncernen innehar ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen. Vid förvärv av intressebolag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterbolag. Intressebolag redovisas enligt kapitalsandelmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intressebolagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intressebolaget.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt koncernkonto.

## RESULTATRÄKNING

### *Intäktsredovisning*

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, värme, vatten och el redovisas i posten Övriga intäkter.

#### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

#### **Erhållna utdelningar**

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

#### **Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhålls. Bidrag som koncernen erhållit men där alla villkor ännu inte är uppfyllda redovisas som skuld.

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga intäkter.

### *Ersättningar till anställda*

#### **Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bonus, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderas i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

#### **Pensioner**

Koncernens pensionsförpliktelse enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Alecta. Pensionsåtaganden till och med 1994 redovisas som avsättning för pensioner.

#### **Lånekostnader**

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

#### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas	Nyttjandeperiod
Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

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

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

Stomme	100 år
Fasad, fönster och yttertak	40 år
El, vatten, värme och ventilation	40 år
Tekniska installationer	20 år
Restpost	50 år

#### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömningar av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### **Underhåll och reparationer**

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

#### **Realisationsvinst respektive realisationsförlust**

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av byggnader, mark och markanläggningar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av inventarier redovisas som driftkostnader.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### **Skatt**

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

#### **BALANSRÄKNING**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

När en komponent i en anläggning 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.

#### **Pågående ny-, till- och ombyggnader**

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader. Balansposten har inte belastats med räntekostnader.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### **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.

#### **Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

För att eliminera valutarisken i obligationer emitterade i NOK har dessa till säkrats mot SEK med cross currency swappar. Dessa tecknas i samband med att obligationslånen tas och matchar exakt låneskuldens storlek och löptid. Detta innebär att det vid säkringstillfället fastställs till vilket belopp i SEK som den utländska skulden kommer att realiseras. Dessa säkringsinstrument omvärderas inte vid valutakursförändringar under löptiden och redovisas inte i balansräkningen utan effekten av detta eliminerar värdeförändringen av skulden. Låneskulden redovisas därför till det anskaffningsvärde som fastställdes när obligationen startade och säkringsinstrumentet gjordes.

#### ***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 görs en bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivningar sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Av- och nedskrivningar. Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar.

#### ***Aktieägartillskott***

Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten "Andelar i koncernbolag" i den mån nedskrivning inte erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

#### ***Avsättningar***

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget nuvärdeberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förlyter redovisas som räntekostnad.

Koncernens pensionsskuld redovisas som avsättning. Pensionsskulden är hänförlig till pensionsavtalet med KPA som löpte fram till och med 1994. Avsättningen sker efter en på försäkringstekniska grunder av KPA gjord beräkning.

#### ***Skatt***

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterbolag redovisas inte i koncernredovisningen då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådan fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

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

#### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av års- och koncernredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna års- och koncernredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

#### *Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar*

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

*Inkomstskatter och uppskjutna skatter*

Koncernen redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

**Not 3 Hyresintäkter**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 664 112	1 569 519
Lokaler	163 766	170 582
Garage	29 782	28 323
Bilplatser	14 548	14 506
Tillval, tjänster m m	6 423	6 078
	<u>1 878 631</u>	<u>1 789 008</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-4 103	-8 760
Lokaler	-13 857	-10 423
Garage	-636	-548
Bilplatser	-443	-497
Tillval, tjänster m m	-759	-755
Hyresrabatter	-8 034	-8 247
	<u>-27 832</u>	<u>-29 230</u>
	<u>1 850 799</u>	<u>1 759 778</u>
	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 660 670	1 345 251
Lokaler	136 858	121 061
Garage	29 439	27 989
Bilplatser	13 816	12 791
Tillval, tjänster m m	5 737	4 574
	<u>1 846 520</u>	<u>1 511 666</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-3 982	-2 910
Lokaler	-9 780	-8 747
Garage	-636	-548
Bilplatser	-438	-335
Tillval, tjänster m m	-759	-469
Hyresrabatter	-7 855	-6 620
	<u>-23 450</u>	<u>-19 629</u>
	<u>1 823 070</u>	<u>1 492 037</u>

**Not 4 Operationell leasing**

**Leasingavtal där bolaget är leasegivare**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	226 566	147 959
Mellan ett och fem år	405 123	267 968
Senare än fem år	45 538	31 220
	677 227	447 147
	2025-12-31	2024-12-31
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	163 766	170 582

91,3 % (90,5) av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägning uppgår till 364 194 (350 823) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 23 944 (22 764).

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	199 759	122 722
Mellan ett och fem år	337 366	203 255
Senare än fem år	3 652	2 242
	540 777	328 219
	2025-12-31	2024-12-31
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	136 858	121 061

92,6 % (92,0) av uthyrningen i moderbolaget avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägningstid eller en månads uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från dessa avtal uppgår till 363 072 (349 734) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 23 944 (-).

**Not 5 Driftskostnader**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsskötsel	-117 903	-115 105
Reparation	-93 273	-85 625
Vatten	-47 084	-43 299
Värme	-160 549	-151 183
El	-49 547	-52 865
Sophantering	-38 751	-36 343
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-75 952	-83 583
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-5 282	-7 769
Hyresgästföreningen, Kårservice	-3 555	-4 063
Fastighetsadministration	-146 987	-141 613
	-738 883	-721 448

	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Fastighetsskötsel	-114 713	-98 767
Reparation	-91 481	-74 122
Vatten	-46 396	-38 222
Värme	-157 672	-131 599
El	-47 433	-36 719
Sophantering	-38 568	-31 877
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-75 072	-76 248
Kabel-tv, datanät, tomrätsavgifter m m	-2 367	-538
Hysesgästföreningen, Kårservice	-3 548	-2 875
Fastighetsadministration	-144 850	-128 254
	<u>-722 100</u>	<u>-619 221</u>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2025	2024
<i>Koncern</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-429	-549
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-70	-33
Skatterådgivning	-11	-117
Övriga tjänster	-26	-127
	<u>-536</u>	<u>-826</u>

	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-354	-430
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-64	-33
Skatterådgivning	-11	-117
Övriga tjänster	-26	-127
	<u>-455</u>	<u>-707</u>

**Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2025	varav män	2024	varav män
	Moderbolaget	186	44%	179
Dotterbolag	2	50%	13	53%
Koncernen totalt	188	44%	192	45%

99

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2025	2024
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
<b>Moderbolaget</b>		
Styrelsen	18%	18%
Övriga ledande befattningshavare	71%	67%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	25%	32%
Övriga ledande befattningshavare	71%	57%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2025		2024	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderbolaget	105 381	49 757	97 696	45 613
(varav pensionskostnad)	1)	(12 171)	1)	(11 447)
Dotterbolag	1 130	488	7 196	2 799
(varav pensionskostnad)		(108)		(447)
Koncernen totalt	106 511	50 245	104 892	48 412
(varav pensionskostnad)	2)	(12 279)	2)	(11 894)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 794 (775) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 794 (939) företagets VD och styrelse.

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

	2025		2024	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderbolaget	3 950	101 431	3 582	94 114
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)
Dotterbolag	25	1 105	930	6 266
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)
Koncernen totalt	3 975	102 536	4 512	100 380
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

**Verkställande direktörens pensionsvillkor och avgångsvederlag**

Avsättning till pension görs till en kostnad av 30 procent av pensionsmedförande lön. Pensionsåldern är 65 år. Vid uppsägning av verkställande direktörens anställning är uppsägningstiden 24 månader från bolagets sida. Om tjänstgöringsplikt inte föreligger skall löneavräkning ske mot ny inkomst av tjänst som uppbärs under uppsägningstiden.

### Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderbolaget</i>	2025		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande			
Jan Österlind	433	2	–
Styrelsens vice ordförande			
Joakim Hörsing	248	–	3
<i>Styrelseledamot Leif Bronsén</i>	31	–	1
<i>Styrelseledamot Anders Redin</i>	31	–	1
<i>Styrelseledamot Anders Jacobson</i>	41	–	–
<i>Styrelseledamot Helena Persdotter</i>	48	–	–
<i>Styrelseledamot Göran Gunnarsson</i>	36	–	–
<i>Styrelseledamot Patrik Westlund</i>	53	–	–
<i>Styrelseledamot Gunnar Hallbäck</i>	35	–	–
<i>Styrelseledamot Anna Larsson</i>	47	–	–
<i>Styrelseledamot Kent Valtersson</i>	48	–	–
Verkställande direktör	2 709	96	765
Verkställande direktör fusionerat bolag	190	–	–
Andra ledande befattnings- havare (5 personer)	6 294	436	1 893

<i>Moderbolaget</i>	2024		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande			
Jan Österlind	420	2	–
Styrelsens vice ordförande			
Joakim Hörsing	251	–	3
<i>Styrelseledamot Leif Bronsén</i>	31	–	1
<i>Styrelseledamot Anders Redin</i>	29	–	1
<i>Styrelseledamot Anders Jacobson</i>	37	–	–
<i>Styrelseledamot Helena Persdotter</i>	43	–	–
<i>Styrelseledamot Göran Gunnarsson</i>	34	–	–
<i>Styrelseledamot Patrik Westlund</i>	41	–	–
<i>Styrelseledamot Gunnar Hallbäck</i>	29	–	–
<i>Styrelseledamot Anna Larsson</i>	40	–	–
<i>Styrelseledamot Kent Valtersson</i>	38	–	–
Verkställande direktör	2 589	96	770
Andra ledande befattnings- havare (5 personer)	5 679	347	1 550

**Not 8 Avskrivningar**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Byggnader	-268 556	-259 175
Markanläggningar	-19 458	-18 410
Inventarier	-7 904	-5 521
	<u>-295 918</u>	<u>-283 106</u>
	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Byggnader	-260 909	-217 073
Markanläggningar	-19 008	-15 603
Inventarier	-7 904	-4 680
	<u>-287 821</u>	<u>-237 356</u>

**Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinst	5 675	3 381
	<u>5 675</u>	<u>3 381</u>
	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsvinst	1 729	-
	<u>1 729</u>	<u>-</u>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	5 070	11 176
	<u>5 070</u>	<u>11 176</u>
	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	6 275	9 759
Ränteintäkter, övriga	4 906	10 412
	<u>11 181</u>	<u>20 171</u>

**Not 11 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-124 323	-85 255
	<u>-124 323</u>	<u>-85 255</u>
	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-124 348	-85 263
	<u>-124 348</u>	<u>-85 263</u>

92

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-3 058	-36
Uppskjuten skatt	-16 860	-28 304
	<u>-19 918</u>	<u>-28 340</u>

	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-1 305	-27
Uppskjuten skatt	-16 555	-22 664
	<u>-17 860</u>	<u>-22 691</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		95 964		141 189
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-19 769	20,6%	-29 085
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	1,1%	-1 012	0,1%	-172
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	-0,8%	813	-0,5%	694
Skatteeffekt av uppkommet underskottsavdrag	-0,1%	50	-0,2%	223
Redovisad effektiv skatt	20,8%	-19 918	20,1%	-28 340

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat före skatt		91 033		124 863
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-18 753	20,6%	-25 722
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-1,0%	874	-2,2%	2 807
Skatteeffekt av uppkommet underskottsavdrag	0,0%	18	-0,2%	223
Redovisad effektiv skatt	19,6%	-17 860	18,2%	-22 691

**Not 13 Byggnader, mark och markanläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14 827 482	13 940 133
Nyproduktion	254 498	233 856
Förbättringar	200 621	572 052
Avyttringar och utrangeringar	-3 086	-
Anskaffningar	82 632	81 441
Vid årets slut	<u>15 362 147</u>	<u>14 827 482</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 161 885	-3 884 300
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	856	-
Årets avskrivning	-288 014	-277 585
Vid årets slut	-4 449 043	-4 161 885

**Redovisat värde vid årets slut** 10 913 104 10 665 597

2025-12-31 2024-12-31

<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 731 093	11 926 862
Nyproduktion	254 498	233 856
Förbättringar	178 306	488 934
Avyttringar och utrangeringar	-3 085	-
Fusioner	1 737 217	-
Anskaffningar	52 135	81 441
Vid årets slut	14 950 164	12 731 093

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 631 000	-3 398 324
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	863	-
Fusioner	-422 538	-
Årets avskrivning	-279 917	-232 676
Vid årets slut	-4 332 592	-3 631 000

**Redovisat värde vid årets slut** 10 617 572 9 100 093

**Varav mark** 2025-12-31 2024-12-31

<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	996 402	914 961
Anskaffningar	74 416	81 441
Avyttringar	-83	-
Redovisat värde vid årets slut	1 070 735	996 402

2025-12-31 2024-12-31

<i>Moderbolaget</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	809 739	728 298
Anskaffningar	24 199	81 441
Fusion	200 598	-
Avyttringar	-83	-
Redovisat värde vid årets slut	1 034 453	809 739

**Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	32 493 600	30 607 700
Vid årets slut	35 063 600	32 493 600
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	28 133 400	26 470 200
Vid årets slut	34 590 100	28 133 400

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

**Not 15 Inventarier**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	85 882	76 500
Nyanskaffningar	13 531	13 875
Avyttringar och utrangeringar	-690	-4 493
Vid årets slut	98 723	85 882
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-58 830	-56 206
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	405	2 897
Årets avskrivning	-7 904	-5 521
Vid årets slut	-66 329	-58 830
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	32 394	27 052
	2025-12-31	2024-12-31

<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 974	57 901
Nyanskaffningar	13 530	13 138
Fusioner	9 531	-
Avyttringar och utrangeringar	-690	-3 065
Vid årets slut	90 345	67 974
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-45 437	-43 126
Fusion	-6 543	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	405	2 369
Årets avskrivning	-7 904	-4 680
Vid årets slut	-59 479	-45 437
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	30 866	22 537

**Not 16**            **Pågående ny-, till- och ombyggnader**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	1 313 581	1 175 056
Omklassificeringar	-4 669	-
Aktiveringar	-455 119	-805 908
Investeringar	1 007 017	944 433
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 860 810</b>	<b>1 313 581</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	1 133 017	1 108 044
Fusioner	157 433	-
Aktiveringar	-432 804	-722 790
Investeringar	1 000 272	747 763
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 857 918</b>	<b>1 133 017</b>

**Not 17**            **Andelar i dotterbolag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	545 119	516 946
Förvärv	24 645	-
Lämnat aktieägartillskott	1 985	28 173
Fusion	-460 187	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>111 562</b>	<b>545 119</b>

<i>Dotterbolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kulturfastigheter i Linköping AB, 556336-6086, Linköping	16 000	100,0	41 317	39 332
TGS Fastigheter nr 3 AB, 556681-1435, Linköping	1 000	100,0	45 550	45 550
Studentbostäder i Linköping AB, 556596-6792, Linköping	1 056 000	100,0	-	430 471
Stångåstaden Ebbepark Holding AB, 559118-1366, Linköping	500	100,0	50	50
AB Industriroboten i Linköping, 559432-8532, Linköping	25 000	100,0	-	29 716
Linköping Isbjörnen 4 AB, 559436-5255, Linköping	250	100,0	24 645	-
			<b>111 562</b>	<b>545 119</b>

**Fusioner under året**

*Studentbostäder i Linköping AB, orgnr 556596-6792*

Fusionsdatum: 2025-05-08

Övertagna tillgångar, skulder och obeskattade reserver före fusion

Tillgångar: 1 486 303 Tkr

Skulder: 55 650 Tkr

Obeskattade reserver: 1 263 Tkr

Det belopp varmed det överlåtande bolagets nettoomsättning och rörelseresultat ingår i det övertagande bolagets resultaträkning för tiden före fusionens registrering

Nettoomsättning: 111 543 Tkr

Rörelseresultat: 42 246 Tkr

Del av det överlåtande bolagets nettoomsättning och rörelseresultat som inte redovisas i det övertagande bolagets resultaträkning

Nettoomsättning: 0 Tkr

Rörelseresultat: 0 Tkr

*Aktiebolaget Industriroboten i Linköping, orgnr 559432-8352*

Fusionsdatum: 2025-06-19

Övertagna tillgångar, skulder och obeskattade reserver före fusion

Tillgångar: 93 660 Tkr

Skulder: 1 548 Tkr

Obeskattade reserver: 0 Tkr

Det belopp varmed det överlåtande bolagets nettoomsättning och rörelseresultat ingår i det övertagande bolagets resultaträkning för tiden före fusionens registrering

Nettoomsättning: 6 063 Tkr

Rörelseresultat: 3 894 Tkr

Del av det överlåtande bolagets nettoomsättning och rörelseresultat som inte redovisas i det övertagande bolagets resultaträkning

Nettoomsättning: 0 Tkr

Rörelseresultat: 0 Tkr

**Not 18 Andelar i intressebolag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	26 987	26 987
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 987</b>	<b>26 987</b>
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 992	37 992
Vid årets slut	37 992	37 992
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 650	-11 650
Vid årets slut	-11 650	-11 650
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 342</b>	<b>26 342</b>

**Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag**

2025-12-31

<i>Intrassebolag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andel (%) / Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- bolaget</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	49 685/-1 388	40 / 400	24 147	23 582
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 236/-100 25 / 2 500		375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 055/0	49 / 245	2 465	2 474

**Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag**

2024-12-31

<i>Intrassebolag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andel (%) / Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- bolaget</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	51 073 / -418	40 / 400	24 147	23 582
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 337 / -74 25 / 2 500		375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 055 / 10	49 / 245	2 465	2 474

**Not 19 Fordringar hos intressebolag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	68 000	76 304
Avgående fordringar	—	-8 304
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	68 000	76 304
Avgående fordringar	—	-8 304
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>

<b>Not 20</b>	<b>Ägarintresse i övriga företag</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		80	80
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<u>80</u>	<u>80</u>

		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		40	40
Fusioner		40	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<u>80</u>	<u>40</u>

<b>Not 21</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		3 555	2 865
Tillkommande fordringar		–	690
Reglerade fordringar		-1 401	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<u>2 154</u>	<u>3 555</u>

		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		2 764	2 365
Tillkommande fordringar		–	399
Reglerade fordringar		-610	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<u>2 154</u>	<u>2 764</u>

<b>Not 22</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:			
Tillgodohavande på koncernkonto		195 806	126 468
Övriga poster		15 022	22 137
		<u>210 828</u>	<u>148 605</u>

Koncernen är anknuten till ett koncernkonto där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Moderbolaget</i>			
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:			
Tillgodohavande på koncernkonto		185 764	74 440
Övriga poster		14 073	18 318
		<u>199 837</u>	<u>92 758</u>

Bolaget är anknuten till ett koncernkonto där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 mkr. Per balansdagen är krediten outnyttjad.

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda räntor	28 548	37 535
Förutbetalda försäkringspremier	15 284	15 151
Upplupna intäkter	2 739	4 477
Övriga poster	4 543	2 156
	<u>51 114</u>	<u>59 319</u>

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda räntor	28 548	37 535
Förutbetalda försäkringspremier	13 928	12 576
Upplupna intäkter	2 739	3 968
Övriga poster	4 270	1 676
	<u>49 485</u>	<u>55 755</u>

**Not 24 Aktiekapital**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Antal aktier	3 680 000	3 680 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr
Aktiekapital	<u>368 000</u>	<u>368 000</u>

**Not 25 Uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	2025-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balansläneposter	638	–	638
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-24 773	-24 773
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-410 778	-410 778
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 532	-4 532
Obeskattade reserver	–	-2 006	-2 006
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>638</u>	<u>-442 089</u>	<u>-441 451</u>

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balansläneposter	1 116	–	1 116
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-29 132	-29 132
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-390 209	-390 209
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 614	-4 614
Obeskattade reserver	–	-1 753	-1 753
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 116</u>	<u>-425 708</u>	<u>-424 592</u>

	Uppskjuten skattefordran	2025-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	638	–	638
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-25 753	-25 753
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-397 723	-397 723
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 532	-4 532
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	638	-428 008	-427 370

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	1 116	–	1 116
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-35 796	-35 796
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-353 462	-353 462
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 614	-4 614
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	1 116	-393 872	-392 756

**Not 26 Räntebärande skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Kapitalbindningstid t o m 2025	–	1 991 000
Kapitalbindningstid t o m 2026	2 400 000	550 000
Kapitalbindningstid t o m 2027	779 500	779 500
Kapitalbindningstid t o m 2028	1 098 350	1 098 350
Kapitalbindningstid t o m 2029	500 000	500 000
Kapitalbindningstid t o m 2030	800 000	–
	5 577 850	4 918 850

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	1 349	10 288
Cappar	31 737	84 639
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-6 550	-11 079
	26 536	83 848

*Koncernen och moderbolaget*

Sedan 2024 har Linköpings kommun infört internbank, vilket medfört att koncernens lån, som tidigare haft kreditinstitut som motpart nu är vidareutlåning från Linköpings kommun. Bakomliggande finns företagscertifikat, lån från Kommuninvest samt obligationer. Bolaget styr upplåningen och ansvarar för ränterisken.

Räntebärande skulder uppgår totalt till 5 577 850 tkr i koncernen och i moderbolaget. Verkligt värde på räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 5 577 269 tkr. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 1 900 000 samt räntetak för 3 200 000 tkr som har en kvarvarande löptid på cirka 1-4 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,58 % och 2,59 %. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad.

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna räntekostnader	4 108	1 412
Förutbetalda hyresintäkter	135 511	131 414
Upplupna personalkostnader	9 850	9 897
Upplupna underhållskostnader	3 821	4 412
Övriga poster	5 582	2 834
	<u>158 872</u>	<u>149 969</u>
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	4 108	1 412
Förutbetalda hyresintäkter	134 583	108 834
Upplupna personalkostnader	9 704	9 306
Upplupna underhållskostnader	3 633	4 287
Övriga poster	4 525	2 674
	<u>156 553</u>	<u>126 513</u>

**Not 28 Likvida medel**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	-
Banktillgodohavanden	30 925	35 530
Tillgodohavande på koncernkonto	195 806	126 468
	<u>226 731</u>	<u>161 998</u>
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	-
Banktillgodohavanden	30 652	34 285
Tillgodohavande på koncernkonto	185 764	74 440
	<u>216 416</u>	<u>108 725</u>

**Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	295 918	283 106
Rearesultat försäljning av fastigheter	-5 427	-3 381
Förändring av avsättningar	-251	-205
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-120	-1 131
	<u>290 120</u>	<u>278 389</u>

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Avskrivningar	287 821	237 356
Rearesultat försäljning av fastigheter	-1 481	-
Förändring av avsättningar	-250	-206
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-120	-944
	<u>285 970</u>	<u>236 206</u>

### Not 30 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Linköpings Stadshus AB, org nr 556706-9793 med säte i Linköping, som i sin tur ägs av Linköpings kommun.

Av koncernens totala kostnader utgjorde 232 470 (219 870) inköp från Linköpings Stadshus-koncernen vilket motsvarar 18,7 (18,2) % av koncernens rörelsekostnader.

### Not 31 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond i Fastigo	<u>2 177</u>	<u>2 148</u>
	2 177	2 148

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond i Fastigo	<u>2 155</u>	<u>2 004</u>
	2 155	2 004

### Not 32 Förslag till vinstdisposition

*Moderbolaget*

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 811 462 239 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	5 738 289 064
Årets resultat	<u>73 173 175</u>
Summa	5 811 462 239

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 811 462 239 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 30,35 kronor)	111 672 000
Balanseras i ny räkning	<u>5 699 790 239</u>
Summa	5 811 462 239

Föreslagen utdelning kommer att utbetalas efter årsstämman under förutsättning att årsstämman beslutat godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget. Styrelsen bemyndigas fastställa slutlig tidpunkt för utbetalningen.

Årsredovisningen har beslutats den 23 februari 2026

Linköping den 23 februari 2026

  
Jan Österlind  
Ordförande

  
Joakim Hörsing  
Vice ordförande

  
Anna Larsson

  
Kent Valtersson

  
Leif Bronsén

  
Helena Persdotter

  
Anders Redin

  
Anders Jacobson

  
Göran Gunnarsson

  
Patrik Westlund

  
Gunnar Hallback

  
Fredrik Törnqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Emma Ingefjord  
Auktoriserad revisor