

Styrelsen och verkställande direktören för

Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Rapport över förändring av eget kapital koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning moderstiftelse	10
Balansräkning moderstiftelse	11
Rapport över förändring av eget kapital moderstiftelse	13
Kassaflödesanalys moderstiftelse	14
Noter	15
Underskrifter	31

Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse, med säte i Hallsberg, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31

Utsedda av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun

Styrelseledamöter, ordinarie

Camilla Petersen, ordförande
Anders Lycketeg, vice ordförande
Torbjörn Appelqvist, 2:e vice ordförande
Siw Lunander
Jimmy Olsson

Styrelseersättare

Magnus Fahlström
Birgitta Billström
Erik Storsveden
Birgitta Lindström Pettersson
Johnny Ring

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Beredningsutskottet har sammanträtt 5 gånger (8).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 stycken (8) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roger Edström, lekmannarevisor
Göril Thyresson, lekmannarevisor
Peter Söderman, Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Verkställande direktör

Rikard Bergström

Firmatecknare

Stiftelsen har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Camilla Petersen, Anders Lycketeg, Torbjörn Appelqvist och Rikard Bergström två i förening.

VERKSAMHET

Fastighetsskötsel och administration

Fastighetsskötsel och fastighetsnära administration drivs i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer och städning sker dels i egen regi och dels på entreprenad. Stiftelsen äger samt förvaltar bostäder och lokaler i Hallsberg, Pålshöda, Sköllersta, Vretstorp och Östansjö.

Hasselhuset AB (org.nr. 559025-1186) utgör ett helägt dotterföretag till Hallbo.

Flerårsöversikt

Verksamhetens ekonomiska utveckling

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	57 499	58 886	63 777	84 796	93 613
Rörelseresultat tkr	5 829	3 062	2 516	67 537	11 048
Resultat efter finansiella poster tkr	3 274	4 285	6 275	65 475	8 228
Balansomslutning tkr	554 246	595 787	592 216	695 473	654 858
Soliditet %	37,8	34,6	34,2	28,1	19,9
Uthyrningsgrad %	98,0	98,5	98,8	98,8	98,8
MODERSTIFTELSEN	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	57 921	59 371	63 777	84 796	93 613
Rörelseresultat tkr	5 875	3 208	2 482	-215 334	11 247
Resultat efter finansiella poster tkr	3 322	4 430	6 241	65 640	8 423
Balansomslutning tkr	555 382	597 538	592 814	695 238	654 001
Soliditet %	37,9	34,6	34,2	28,2	20,0
Uthyrningsgrad %	98,0	98,5	98,8	98,8	98,8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

År 2025 har präglats av stabilisering, strategisk utveckling och framtidsinriktade beslut. Efter föregående års organisationsförändring har verksamheten under året stabiliserats och arbetssätten har satt sig. Samtidigt har flera viktiga investeringar och strukturförändringar genomförts.

Strategisk utveckling och styrning

Under 2025 har samtliga policys reviderats eller tagits fram på nytt och ett nytt övergripande dokument, *Ramar för styrdokument*, har fastställts. Dokumentet reglerar struktur, ansvarsfördelning och efterlevnad av styrande dokument och syftar till att skapa långsiktighet, tydlighet och enhetlighet i styrning av stiftelsen.

I samband med detta har bland annat en ny uthyrningspolicy antagits. Policyn är nu av mer strategisk karaktär, medan riktlinjer och tillämpningar hanteras av förvaltningen.

Affärsplanen har uppdaterats under året med en uppdaterad vision, ny mission samt reviderade mål för kommande period.

Styrelsen har även under året avsatt medel och beslutat att utreda möjligheterna till nyproduktion i Östansjö. Projektet omfattar åtta lägenheter på befintlig tomt.

Nyproduktion och fastighetsutveckling

Sköllersta – 19 lägenheter

Nyproduktionen i Sköllersta fortlöper enligt plan. Projektet ligger i paritet med budget och byggnationen bedöms färdigställas tidigare än ursprungligen planerat.

Nytorgsgatan 6 – 65+ boende

Renoveringen och omvandlingen till 65+ boende har färdigställts under året. Projektet har ekonomiskt utvecklats mer positivt än förväntat, då statligt investeringsstöd om cirka 8 mnkr beviljats.

Nytorgsgatan 8 – Renovering och tillbyggnad

Renovering av Nytorgsgatan 8 påbörjades under sensommaren i samband med att Nytorgsgatan 6 färdigställdes. Projektet fortlöper enligt plan med en planerad inflytt sommaren 2026.

Vretstorp – Återuppbyggnad efter brand

Återställandet av fastigheten i Vretstorp har slutförts enligt plan. Samtliga hyresgäster har återflyttat och samarbetet med försäkringsbolaget Protector har fungerat bra.

Fastighetsnära insamling (FNI)

Under 2025 har investeringar genomförts för att tillskapa miljörum och möjliggöra fastighetsnära insamling i delar av beståndet. Arbetet är en anpassning till kommande lagkrav 2027 och fortsätter under 2026.

Ekonomi och finansiering

I enlighet med det treårsavtal som tecknades 2023 har hyresnivån justerats med 2,1 % i januari och 2,1 % i juli 2025, vilket skapar förutsägbarhet för såväl Hallbo som hyresgästerna.

Under året har planerad amortering om cirka 49 mnkr genomförts i samband med att bundet kapital från tidigare fastighetsförsäljning frigjorts i takt med att lån förfallit. Den totala låneskulden uppgår per 2025-12-31 till 316 783 500 kr. Likviditeten bedöms som stabil.

Vakansgraden har varit stabil under året.

Organisation och personal

Organisationen har under 2025 stabiliserats efter föregående års förändringar. Personalomsättningen är fortsatt låg och i linje med uppsatta mål. Under året har en ny medarbetare rekryterats.

Implementeringen av verksamhetssystemet Vitec har successivt satt sig i verksamheten. Arbetet med att optimera och vidareutveckla systemstödet pågår löpande och bidrar till förbättrade interna processer samt ökad service gentemot hyresgäster.

Varumärke och kommunikationsplan

Under 2025 har upphandling genomförts och entreprenör tilldelats för arbetet med att stärka Hallbos varumärke och sätta strategier för marknadsföring. Ett arbete har påbörjats i syfte att stärka Hallbos position på marknaden och tydliggöra bolagets identitet. Arbetet fortsätter under 2026.

Sammanfattning

År 2025 kan sammanfattas som ett år präglad av framtidstro, stabilitet och optimism. Organisationens har stabiliserats och flera viktiga utvecklingsprojekt har genomförts eller påbörjats. Hallbo står vid utgången av året väl rustat för fortsatt utveckling och långsiktigt hållbar tillväxt.

RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT

Stiftelsens resultat efter finansiella poster uppgår till 3 322 tkr, att jämföra med det budgeterade resultatet om 1 175 tkr. Stiftelsens uppdrag är inte att maximera vinsten utan att kvalitetsförbättra våra bostäder och områden och svara upp mot det behov av nybyggnation som finns från våra kunder.

Underhållet följer numera den plan för investeringar i planerat och löpande underhåll.

Risker som företaget har att möta är framför allt finansiella. Ränteökningar påverkar resultatet. Prisstegring för el och fjärrvärme eller extremkyla under längre tid kan innebära att underhållsinsatsen minskar. Även vakanserna kan öka om efterfrågan minskar.

PERSONAL

Antal årsarbetare (tillsvidareanställda) vid årets slut var 13 (15) st därav 54 (53) % kvinnor.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 677 (698) bostadslägenheter med en yta av 43 259 (44 401) kvm. Antalet lokaler är 31 (31) st och ytan är 5 580 (5 580) kvm. Antalet bilplatser är 440 (440) st och ytan är 5 720 (5 720) kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR

Skuldsättningen är 316 783 000 (365 820 000) kronor eller 6 486 (7 319) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive bilplatser.

Under året har avskrivningar gjorts med 9 593 (8 967) tkr.

Bruttoräntan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 1,60 (1,81) %.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets vinst om 3 322 tkr jämte tidigare års ansamlade vinst 33 103 tkr tillsammans 36 425 tkr, balanseras i ny räkning.

Koncernens och moderstiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	57 499	58 886
Aktiverat arbete för egen räkning		981	884
Övriga rörelseintäkter		7 100	2 300
Summa rörelseintäkter		65 580	62 070
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-30 890	-26 073
Underhåll och Reparationer		-6 839	-6 711
Fastighetsskatt		-1 264	-1 158
Personalkostnader		-10 653	-15 788
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 105	-9 235
Övriga rörelsekostnader		0	-42
Summa rörelsekostnader		-59 751	-59 008
Rörelseresultat		5 829	3 062
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	40	79
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 262	8 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 857	-7 492
		-2 555	1 223
Resultat efter finansiella poster		3 274	4 285
Resultat före skatt		3 274	4 285
Skatt på årets resultat	10	-29	-1
Uppskjuten skatt	11	43	43
Årets resultat		3 288	4 327

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	12	356 936	297 401
Inventarier, verktyg och installationer	13	783	1 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	59 336	34 586
		417 055	333 191

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	209	230
		249	270

Summa anläggningstillgångar		417 304	333 461
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		73	94
---------------------------	--	----	----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 607	1 314
Aktuella skattefordringar		5 298	3 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 283	2 324
		11 188	7 528

<i>Kassa och bank</i>		125 681	254 704
------------------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		136 942	262 327
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		554 245	595 787
-------------------------	--	----------------	----------------

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Annat eget kapital inklusive årets resultat		38 877	35 590
Summa eget kapital		209 309	206 022

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	11	1 842	1 885
-----------------------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

	21, 22		
Skulder till kreditinstitut	22	162 782	217 782
		162 782	217 782

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		154 000	148 038
Leverantörsskulder		13 583	11 899
Övriga skulder		1 097	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 632	8 825
		180 312	170 098

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

554 245 595 787

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund-fond	Reservfond / Konsoliderings-fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	170 432	3 434	27 828	201 692
Årets resultat 2024			4 327	4 327
Utgående eget kapital 2024-12-31	170 432	3 434	32 155	206 019
Årets resultat 2025			3 288	3 288
Utgående eget kapital 2025-12-31	170 432	3 434	35 443	209 309

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 274	4 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	10 012	8 401
Betald skatt		-1 437	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 849	12 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		21	19
Förändring kundfordringar		-1 293	943
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 367	7 169
Förändring leverantörsskulder		-1 684	-2 144
Förändring av kortfristiga skulder		2 831	2 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 725	20 063
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-93 697	-42 936
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 196	874
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		61	216
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 710	-41 846
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-49 038	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-49 038	0
Årets kassaflöde		-129 023	-21 783
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		254 704	276 487
Likvida medel vid årets slut		125 681	254 704

Moderstiftelsens Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	57 921	59 371
Aktiverat arbete för egen räkning		981	884
Övriga rörelseintäkter		7 102	2 300
Summa rörelseintäkter		66 004	62 555
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-31 536	-26 681
Underhåll och reparationer		-6 839	-6 711
Fastighetsskatt		-1 264	-1 158
Personalkostnader	7	-10 653	-15 788
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 593	-8 967
Övriga rörelsekostnader		-244	-42
Summa rörelsekostnader		-60 129	-59 347
Rörelseresultat		5 875	3 208
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	40	79
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 262	8 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 855	-7 493
Summa resultat från finansiella poster		-2 553	1 222
Resultat efter finansiella poster		3 322	4 430
Resultat före skatt		3 322	4 430
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		3 322	4 430

Moderstiftelsens Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	12	344 658	284 855
Inventarier, verktyg och installationer	13	783	1 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	59 336	34 586
		404 777	320 645

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	8 824	8 824
Fordringar hos koncernföretag	17	2 427	2 427
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	209	230
		11 500	11 521

Summa anläggningstillgångar		416 277	332 166
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		73	94
---------------------------	--	----	----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 118	1 315
Fordringar hos koncernföretag		3 779	3 097
Aktuella skattefordringar		5 296	3 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 283	2 324
		13 476	10 622

Kassa och bank		125 556	254 656
-----------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		139 105	265 372
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		555 382	597 538
-------------------------	--	----------------	----------------

**Moderstiftelsens
Balansräkning**

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundfond	170 432	170 432
Reservfond / Konsolideringsfond	3 434	3 434
	173 866	173 866

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	33 104	28 674
Årets resultat	3 322	4 430
	36 426	33 104

Summa eget kapital	210 292	206 970
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

21, 22

Skulder till kreditinstitut	162 782	217 783
	162 782	217 783

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	154 000	148 038
Leverantörsskulder	12 111	11 912
Skulder hos koncernföretag	3 557	2 750
Övriga skulder	1 008	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 632	8 825
	182 308	172 785

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

555 382

597 538

Moderstiftelsens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund-fond	Konsolider-ingsfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	170 432	3 434	28 674	202 540
Årets resultat 2024			4 430	4 430
Utgående eget kapital 2024-12-31	170 432	3 434	33 104	206 970
Årets resultat 2025			3 322	3 322
Utgående eget kapital 2025-12-31	170 432	3 434	36 426	210 292

**2024-01-01
-2024-12-31**

Tkr

Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 322	4 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	9 744	8 133
Betald skatt		-1 410	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 656	12 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		21	19
Förändring av kundfordringar		-900	773
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 954	6 416
Förändring av leverantörsskulder		1 830	2 326
Förändring av kortfristiga skulder		1 995	-2 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 648	20 065
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-93 967	-42 936
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 196	874
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		61	216
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 710	-41 846
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-49 038	0
Årets kassaflöde		-129 100	-21 781
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		254 656	276 437
Likvida medel vid årets slut		125 556	254 656

NOTER

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrning avses. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponent	Avskrivning (år)
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Badrum	40
Kök	40
Trapphus	50
Tekniska installationer	40
Ytskikt och vitvaror mm	20
Markanläggningar	40
Övrigt	Avskrivning (%)
Maskiner och andra tekniska anläggningar %	3,33-20
Byggnadsinventarier %	5
Övriga inventarier %	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när stiftelsen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och stiftelsen överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och

har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Uthyrningsgrad (%)

Verkliga hyresintäkter i förhållande av hyresintäkter vid full uthyrning av alla objekt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning 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 värden för tillgångar och skulder i framtiden.

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. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av stiftelsens fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Som en följd av de s.k. K3-reglerna provas årligen värdet av stiftelsens fastigheter. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är de hyresintäkter och driftkostnader som en fastighet genererar, även avkastningskrav är en parameter. Denna parameter är en bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i stiftelsens bestånd jämfört med länet och riket i övrigt. Stiftelsen använder en oberoende värderingsman till att värdera fastighetsbeståndet.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	53 311	51 530
Hysesintäkter lokaler	5 878	5 734
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 659	1 401
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-449	-425
Avgår hyresbortfall*	-5 613	-4 160
Förvaltningsintäkter	2 741	4 807
	57 529	58 886

Moderstiftelsen

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	53 311	51 530
Hysesintäkter lokaler	5 878	5 734
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 659	1 401
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-449	-425
Avgår hyresbortfall*	-5 613	-4 160
Förvaltningsintäkter	3 136	5 291
	57 923	59 371

*en stor del av hyresbortfallet är den kostnad som uppstår i och med att stiftelsen valt att ha evakueringslägenheter för ROT-projekt i eget bestånd.

Not 4 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasegivare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	5 076	4 784
Senare än ett år men inom fem år	6 507	3 094
Senare än fem år	2	0
	11 585	7 877

Under perioden har stiftelsen erhållit variabla leasingavgifter till ett värde av 5 138 (5 025) tkr.

Not 5 Arvode till revisorer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025-12-31	2024-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	247	210
Övriga tjänster	216	119
	463	329

Not 6 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasetagare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 650 (1 122) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	650	650
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	650	650

Not 7 Anställda och personalkostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	8
Män	6	7
	13	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 074	2 608
Övriga anställda	5 750	7 830
	6 824	10 438
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	53	142
Pensionskostnader för övriga anställda	659	685
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 281	3 393
Uttagsskatt	420	1 217
	3 413	5 437
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 237	15 875
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

Uppsägning och avgångsvederlag

Uppsägningstiden är sex månader, oavsett vem som initierar uppsägningen. Om stiftelsen säger upp VD utan grund för omedelbart avskedande utgår därutöver ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, utbetalt månadsvis. Avgångsvederlaget reduceras med inkomst från annan anställning eller uppdrag under den period vederlaget löper. Stiftelsen har rätt att under uppsägningstiden omgående skilja VD helt eller delvis från samtliga angelägenheter som rör stiftelsen. Avgångsvederlag utgår inte om anställningen upphör till följd av VD:s pensionering eller om VD beviljas hel sjukersättning.

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025	2024
Erhållen återbäring	40	79
	40	79

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025	2024
Räntekostnader, Borgensavgift Hallsbergs kommun	792	915
Övriga räntekostnader	5 105	6 578
	5 897	7 493

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2025	2024
Aktuell skatt	-29	-1
Uppskjuten skatt	43	43
Skatt på årets resultat	14	42

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 274		4 285
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	674	20,60	883
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-645		-882
Skattemässig justering avskrivning av byggnader		0		0
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		0
Redovisad skattekostnad		29		1

Moderstiftelsen

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 322		4 430
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	684	20,60	913
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-684		-913
Skattemässig justering avskrivningar av byggnader		0		0
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		0
Redovisad skattekostnad		0		0

Not 11 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatteskulder	2025	2024
Koncernmässigt övervärde på byggnader	8 951	9 160
	8 951	9 160
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen:	1 843	1 886
Uppskjutna skatteskulder	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	1 886	1 929
Ianspråktaga fordringar	-43	-43
Omvärdering – ändrad skattesats	0	0
	1 843	1 886

Koncernen

	2025	2024
Bokföringsmässigt värde	356 936	297 401
Skattemässiga värden	340 162	280 515
Temporär skillnad fastighet	-16 774	-16 885
Koncernmässigt övervärde	-8 951	-9 160
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-3 455	-3 478
Skattemässigt underskott	-42 487	-46 922
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	-8 752	-9 666
Nettofordran (ej redovisad)	5 297	6 188

Moderstiftelsen

	2025	2024
Bokföringsmässigt värde	344 658	284 855
Skattemässiga värden	337 420	277 670
Temporär skillnad fastighet	-7 238	-7 185
Koncernmässigt övervärde	0	0
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-1 491	-1 480
Skattemässigt underskott	-42 605	-46 942
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	8 777	9 670
Nettofordran (ej redovisad)	7 286	8 190

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår inom koncernen till totalt 42 487 tkr. Av försiktighetsskäl har koncernen valt att ej aktivera den uppskjutna skattefordran som underskottet och temporära skillnader genererar.

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	536 270	472 497
Årets omklassificeringar	0	0
Årets investeringar	69 160	65 245
Försäljningar/utrangeringar	- 1 196	-1 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 234	536 270
Ingående avskrivningar	-227 592	-220 416
Försäljningar/utrangeringar	952	1 472
Årets avskrivningar	-9 381	-8 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 021	-227 592
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	356 936	297 401

Moderstiftelsen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 373	457 600
Årets omklassificeringar	0	0
Årets investeringar	69 160	65 245
Försäljningar/utrangeringar	-1 196	-1 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 337	521 373
Ingående avskrivningar	-225 241	-218 333
Försäljningar/utrangeringar	952	1 472
Årets avskrivningar	-9 113	-8 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 402	-225 241
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	344 658	284 855

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet 2024-12-31 till 590 700 tkr (Hasselhuset AB 13 000 tkr). Oberoende värderingsman har använts för att värdera fastighetsbeståndet. Värderingen beaktar dels nuvärdet av framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 741	10 180
Årets anskaffningar	58	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 799	4 741
Ingående avskrivningar	-3 537	-8 270
Försäljningar/utrangeringar	0	5 320
Årets avskrivningar	-480	-587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 017	-3 537
Utgående redovisat värde	782	1 204

Not 14 Pågående nyanläggningar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	34 586	56 896
Årets utgifter	87 909	42 936
Årets omklassificeringar	-63 160	-65 245
Årets omkostnadsförda belopp	0	0
	59 336	34 586
	59 336	34 586

Not 15 Andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående redovisat värde	8 824	8 824

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde		
Hasselhuset AB	50	100	8 824		
			8 824		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Hasselhuset AB	559025-1186	Hallsberg	732	133	

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Moderstiftelsen

Avser långfristigt lån till Hasselhuset AB

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående redovisat värde	2 427	2 427

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	40	40

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230	367
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-22	-137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209	230
Utgående redovisat värde	209	230

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	989	907
Förutbetalda leasingavgifter	0	0
Upplupna intäkter	2 294	1 416
Upplupna ränteintäkter	0	0
	3 283	2 324

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Kommuninvest		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	316 783	365 820
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	316 783	365 820

Not 22 Skulder som avser flera poster

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Företagets lån om 316 783 (365 820) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	162 783	217 783
	162 783	217 783
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	154 000	148 038
	154 000	148 038

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	743	890
Upplupna sociala avgifter	234	280
Upplupna räntekostnader	748	1 204
Förutbetalda hyror	4 120	4 143
HLU-rabatter	451	436
Övriga upplupna kostnader	5 337	1 874
	11 632	8 826

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	10 105	9 235
Utrangeringar	0	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-53	-755
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-40	-79
	10 012	8 401

Moderstiftelsen

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	9 593	8 967
Utrangeringar	244	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-53	-755
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-40	-79
	9 744	8 133

Not 25 Eventualförpliktelser

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	194	214
	194	214

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Hallsberg

Underskriven den dag som framgår av elektronisk underskrift

Camilla Petersen
Styrelseordförande

Anders Lycketeg
Vice ordförande

Torbjörn Appelqvist
2:e vice ordförande

Siw Lunander
Ledamot

Jimmy Olsson
Ledamot

Rikard Bergström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Roger Edström
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Göril Thyresson
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB