

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Tierps kommunfastigheter AB**

556901-2171

Räkenskapsåret

2025

**Innehållsförteckning**

VD har ordet & Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern & förändring av eget kapital koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	12
Resultaträkning	13
Balansräkning & förändring av eget kapital	14
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

Styrelsen och verkställande direktören för Tierps kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### **VD har ordet**

Efter ytterligare ett år med ett positivt resultat så är aktiekapitalet återställt vilket känns mycket bra. Nu måste bolaget fokusera på att underhålla fastigheterna på ett systematiskt sätt som vi inte har kunnat göra tidigare. Tillsammans med Kommunen har vi påbörjat ett arbete med att ta fram en ny hyresmodell som ska vara klar under 2026.

Tyvärr så tog kommunen inget beslut om vem som ska äga fastigheterna under 2025 istället beslutade man att godta ett folkinitiativ om att folkomrösta om detta vid valet hösten 2026. Detta fortsätter att skapa oro och frågeställningar hos personalen vilket inte är bra för organisationen.

Bolaget har byggt en brandstation i Skärplinge för deltidsbrandmän vilken togs i bruk i slutet av 2025.

Samarbetet med TEMAB och de kommunala verksamheterna fortsätter att utvecklas, vilket är mycket positivt.

## Förvaltningsberättelse

### **Information om verksamheten**

Koncernen består av Tierps Kommunfastigheter AB som moderbolag och det helägda dotterbolaget AB Tierpsbyggen. Koncernen har ett långsiktigt uppdrag åt Tierps kommun att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet samt bidra till bostadsförsörjningen. Uppdraget omfattar drift, underhåll, investeringar och anpassningar utifrån verksamheternas behov och bedrivs på affärsmässiga villkor med tydlig rollfördelning mellan kommunen som beställare och bolagen som fastighetsägare.

### **Fastighetsbestånd och geografisk närvaro**

Koncernens fastighetsbestånd omfattar hyresbostäder samt skolor, vård- och omsorgsfastigheter och andra kommunala verksamhetslokaler. Fastigheterna är geografiskt spridda inom Tierps kommun med tyngdpunkt i centralorten. Förvaltningen inriktas på långsiktigt värdebevarande, funktionalitet och kostnadseffektiv drift. Bolaget hyr för närvarande merparten av fastigheterna från Tierps kommun och hyr i sin tur ut dem med drift och underhåll till hyresgästern. Alla investeringar som sker på de hyrda fastigheterna sker i Tierps kommunfastigheter som förbättringsutgifter på annans fastighet.

### **Branschsamverkan**

Koncernen deltar i branschsamverkan inom fastighets- och bostadssektorn i syfte att stärka kompetens, följa marknads- och regelutveckling samt möjliggöra effektiva inköp och erfarenhetsutbyte. Detta stödjer arbetet med professionell och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning.

Bolaget har ingen egen personal utan köper skötsel, administration, teknisk förvaltning och lokalvård från dotterbolaget Tierpsbyggen. Utöver det anlitas entreprenörer för många andra tjänster, som till exempel hantverkstjänster och yttre skötsel.

### **Säte och ägarförhållande**

Tierps Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Tierps Kommun (org.nr 212000-0266). Företaget har sitt säte i Tierp.

### **Finansiell utveckling**

Verksamhetsåret för Tierps Kommunfastigheter AB visade ett resultat på 4,9 mkr (4,4) mkr. Rörelseresultatet var 26,1 mkr (27,4). Koncernens samlade resultat blev 0,0 mkr (-11,1) medan rörelseresultatet ökade med 6,7 mkr till 43,8 mkr (37,2). Resultatet i moderbolaget har nu medfört att den delen av bolagets aktiekapital som tidigare var förbrukat nu är återställt.

### **Resultat och omsättning**

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och lokalbeståndet var i princip fullt uthyrt i bolaget. Tierps kommun är hyresgäst i övervägande del av lokalerna.

Tierps Kommunfastigheter AB omsatte under året 205,2 mkr vilket är en ökning med ca 10 mkr. Den allra största delen av ökningen, 8,9 mkr består dock av en engångsersättning från Tierps Kommun för sanering av mark i samband med bygget av en förskola i Örbyhus. Resten av omsättningsökningen kan tillskrivas hyreshöjningen på 1,6 procent för 2025. Även om resultatet sjunkit tillbaka en aning så är det framförallt på kostnadssidan som gör att bolaget ändå visar ett i sammanhanget starkt resultat.

### **Kostnadsutveckling**

Kostnaderna för taxebundet och då specifikt fastighetsel har minskat mot föregående år- lägre priser och gynnsammare väder är främsta orsaker till detta.

En mild vinter har medfört att kostnaderna för snöröjning och vinterväghållning har minskat jämfört med 2024. Dock har kostnaderna för inköp av städ ökat vilket för att området fastighetsskötsel som helhet har ett oförändrat kostnadsläge. Detta gäller även för uppvärmning som efter flera års ökning stått oförändrat under 2025.

Kostnaderna för reparationer och underhåll har ökat något 2025 jämfört med 2024. Reparationerna har sjunkit tillbaka något medans den kostnadsförda delen av underhållet här ökat. Totalt har dessa bägge poster ökat med 1,7 mkr. Sett enbart till underhåll så har 13,1 mkr redovisats i balansräkningen enligt K3 vilket tillsammans med underhållet som redovisats i resultaträkningen totalt uppgår till ca 18 mkr för 2025.

### **Finansiell ställning**

Till följd av fortsatt sjunkande marknadsräntor minskar Tierps Kommunfastigheter AB:s räntekostnader vilket även detta bidrar till resultatförbättringen mot föregående år. Tack vare räntebindningar i låneportföljen har den genomsnittliga räntan kunna fortsätta vara stabil på en förhållandevis låg nivå. För 2025 har bolagets räntekostnader sjunkit med 0,8 mkr jämfört med 2024 och låg på 1,95%. Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden ca 3,83 år medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var ca 2,08 år. Totalt hade bolaget ränteswapar på 575 mkr.

### ***Tierpsbyggen***

AB Tierpsbyggen uppvisar ett resultat för helåret 2025 på -5 mkr efter skatt (-15,5), vilket innebär en förbättring med 10,5 mkr mot föregående år. Resultatförbättringen förklaras främst av ökade intäkter från 230,6 mkr till 242,7 mkr, där hyresintäkter och tjänsteförsäljning till närstående står för den största delen.

Antalet outhyrda lägenheter har fortsatt öka och ligger nu över 100 st varav ca 50 st är avställda för åtgärder. Det har gjort att hyresbortfallet fortsätter att öka och vakanskontrakten är nu upp i strax över 8 mkr på årsbasis (7,5).

En del av den resultatförbättring som bolaget ändå uppvisar för helåret kan tillskrivas en förhållandevis mild vinter där kostnaderna för fastighetsskötsel kopplat till vinterväghållning minskade med tre mkr.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Organisation***

För att möta koncernens försämrade resultatutveckling har en större omorganisation genomförts i syfte att öka förmågan att genomföra sitt uppdrag och göra koncernen lönsam igen. Som en del av denna har nytt avtal för uteskötsel upphandlats, vilket medfört att ett antal tjänster blivit övertaliga. Berörda medarbetare har hanterats i enlighet med gällande arbetsrättsliga processer. Entreprenaden har övergått till systerbolaget Tierps Energi & Miljö AB (TEMAB) och i samband med detta har möjlighet funnits för berörd personal att erbjudas anställning i det bolaget.

Vidare har en ny ekonomichef tillträtt i mars 2025, och för att stärka koncernens uppföljning och analys har beslut fattats om att inrätta en controllerfunktion. Därutöver tillträdde två enhetschefer inom förvaltningen under oktober 2025. Beslut har även fattats att outsourca lönehanteringen i syfte att skapa redundans, minska personberoende samt långsiktigt säkerställa kompetens. Tjänsterna kommer att tillhandahållas av Lönecentrum, en enhet inom Tierps kommun.

### ***VD-förändring***

Verkställande direktören, tillika koncernchef, har meddelat att han avser att gå i pension och kommer att frånträda sin befattning i april 2026. En ny verkställande direktör tillträder i september 2026.

### ***Implementation av fastighetssystem***

Ett nytt fastighetssystem har implementerats under året, då tidigare system nått slutet av sin livscykel. Införandet har krävt betydande arbetsinsatser från flera delar av organisationen och arbetet med vidare anpassning och optimering fortsätter under 2026. Det nya systemet stärker bolagets förutsättningar för strukturerad fastighetsförvaltning och stödjer de koncernövergripande målen.

Systemstödet bidrar bland annat till förbättrad kontroll över fastighetsdata, hyresavtal och kontraktsuppföljning, planering och uppföljning av drift och underhåll, felanmälan och ärendehantering samt bättre beslutsunderlag genom samlad rapportering och uppföljning av kostnader och åtgärder.

### ***Fastigheterna***

I Skärplinge har en ny brandstation uppförts och leverans till verksamheten sker under Q1 2026. Tierps kommunfastigheter har fått i uppdrag att bygga en brandstation i Söderfors med produktionsstart våren 2026. I Örbyhus byggs en ny förskola med sex avdelningar med plats för 120 barn, ett mottagningskök och en för verksamheten anpassad utemiljö. Leverans till verksamheten är planerad till 2026. Under året startades renovering av Centralskolans C-hus som innefattar bland annat att skapa 6-8 nya klassrum och ROT-renovering. Huset får separate värme, vatten, avlopp. Projektet beräknas överlämnas till verksamheten till hösten 2026.

### ***Förväntad framtida utveckling***

Det råder en positiv utveckling i kommunen med byggnationer av strategiska byggnader som kommer att var mycket viktiga framöver. Med en översyn och implementering av en ny hyresmodell mellan Tierps kommunfastigheter och Tierps kommun skulle tranparensen kunna öka, skapa större delaktighet, uppnå en mer rättvis hyressättning och göra det enklare att kommunicera hyresnivåer.

Marknadsläget bedöms även under kommande år kommer att präglas av osäkerhet, med fortsatt varierande efterfrågan på bostäder inom delar av beståndet, något som framförallt påverkar Tierpsbyggen. Detta ställer krav på anpassning av verksamheten och ett ökat fokus på affärsmässighet.

Bolaget kommer att prioritera åtgärder för att stärka uthyrningsgraden, effektivisera förvaltningen och förbättra den ekonomiska uppföljningen. Parallellt fortsätter arbetet med att säkerställa en långsiktigt hållbar kostnadsnivå och ett ändamålsenligt underhåll av fastigheterna.

Den finansiella inriktningen framåt är att successivt stärka resultat och kassaflöde samt bibehålla en stabil finansiell ställning som möjliggör fullgörande av bolagets uppdrag utan behov av ägartillskott.

### ***Övergripande mål***

För information om AB Tierpsbyggens måluppfyllelse hänvisas till AB Tierpsbyggens årsredovisning.

### ***Ekonomi***

Tierps Kommunfastigheters övergripande mål avseende ekonomi är en stabil ekonomi med välskötta och kostnadseffektiva fastigheter. Målet är att ha en soliditet på 10% 2028. För 2025 uppgick soliditeten till 6,1 procent. Rörelsemarginalen skall enligt bolagets ägardirektiv uppgå till minst tre procent. Tierps kommunfastigheters hade 2025 en rörelsemarginal på 12,7 procent och uppnådde således målet.

### ***Kvalitet och Miljö***

Tierps kommunfastigheters övergripande mål avseende kvalitet och miljö är att ha ett starkt miljö- och kvalitetstänk. Målet är att minska användandet av fossilfria bränslen för att nå en fossilfri verksamhet 2030. Utfall 2025 är 99,04 procent fossilfritt. Bolaget ska också minska energiförbrukningen per kvm med i genomsnitt 2,4 procent per år. Energiförbrukningen minskade med 1,3 procent 2025

### ***Kunder och marknad***

Tierps kommunfastigheters övergripande mål avseende kunder är att ha ett starkt kundfokus i alla lägen. Bolaget skall öka nöjd kundindex (NKI) till 58 senast december 2028. Utfallet 2025 var 57.

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

### ***Marknads- och efterfrågerisk***

Verksamheten påverkas av utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Minskad efterfrågan på hyresrätter, särskilt i vissa orter inom kommunen, kan leda till ökade vakanser och därmed minskade hyresintäkter. Demografiska förändringar och befolkningsutvecklingen i kommunen utgör viktiga faktorer för bolagets långsiktiga intäktsförmåga.

För att hantera marknads- och efterfrågerisker arbetar bolaget aktivt med uthyrningsåtgärder, anpassning av beståndet samt prioritering av insatser i områden med svagare efterfrågan. Löpande analys av uthyrningsläget och dialog med hyresgäster utgör centrala delar i arbetet med att begränsa vakanser och säkerställa långsiktigt hållbara hyresintäkter.

### ***Kostnads- och driftsrelaterade risker***

Bolaget är exponerat för risker kopplade till kostnadsutvecklingen inom drift, underhåll och reparationer. Oförutsedda händelser, såsom vattenskador eller tekniska fel i fastigheterna, kan medföra betydande kostnader och påverka resultatet negativt. Även ökade kostnader för material, entreprenadtjänster och energi kan påverka bolagets lönsamhet.

Kostnads- och driftrelaterade risker hanteras genom planerat underhåll, löpande uppföljning av drift- och reparationskostnader samt prioritering av åtgärder som syftar till att minska risken för oförutsedda skador. Bolaget arbetar även med förbättrade arbetssätt och stärkt intern kontroll för att öka kostnadsmedvetenheten och effektiviteten i förvaltningen.

### ***Finansiella risker***

Tierp kommunfastigheter AB är exponerat för finansiella risker, främst relaterade till ränteutvecklingen. Förändringar i räntenivåer kan påverka bolagets räntekostnader, kassaflöde och finansiella resultat. Bolaget hanterar ränterisken genom en aktiv finansieringsstrategi, där räntebindning och användning av räntesäkringsinstrument, såsom ränteswappar, används för att minska exponeringen mot ränteförändringar och skapa stabilitet i räntekostnaderna över tid.

Syftet är att uppnå en balanserad räntebindning i låneportföljen i enlighet med bolagets finanspolicy. Bolaget använder inte finansiella instrument i spekulativt syfte.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	381 276	376 318	349 190	331 841
Resultat efter finansiella poster	4 045	-5 817	-8 847	-7 259
Soliditet (%)	3,9	4,1	4,7	5,5
Avkastning på totalt kap. (%)	0,2	-0,3	1,8	1,0
Resultat före avskrivningar	106 938	98 737	87 929	69 028
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,10	0,87	0,78	0,69
Balansomslutning	1 841 547	1 756 055	1 751 332	1 698 262
Skuldsättningsgrad (ggr)	25	23	20	17

<b>Moderbolaget</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	191 458	189 954	168 694	155 549
Resultat efter finansiella poster	7 632	8 187	-4 252	-4 050
Soliditet (%)	6,1	6,1	5,7	6,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	3,3	1,5	0,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	15	16	17	13

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 393 339
årets vinst	4 942 601
	<b>1 549 262</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 549 262
	<b>1 549 262</b>

Koncernens och moderbolagets 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
Hysesintäkter	2, 3	381 276	376 318
Aktiverat arbete för egen räkning		847	1 290
Övriga rörelseintäkter	4	21 643	14 452
		<b>403 765</b>	<b>392 060</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-40 838	-33 041
Mediakostnader		-79 672	-82 769
Övriga externa kostnader	5, 6	-106 971	-112 261
Fastighetsskatt		-3 684	-3 271
Personalkostnader	7	-65 662	-61 981
Avskrivningar och nedskrivningar		-63 106	-61 583
		<b>-359 933</b>	<b>-354 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 833</b>	<b>37 154</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	8	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	420	390
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40 216	-43 361
		<b>-39 788</b>	<b>-42 971</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 045</b>	<b>-5 817</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 045</b>	<b>-5 817</b>
Skatt på årets resultat	11	-4 081	-5 319
<b>Årets resultat</b>		<b>-37</b>	<b>-11 136</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-37	-11 136

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	1 214 874	1 233 505
Markanläggning	13	85 025	89 723
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	322 064	324 982
Inventarier, verktyg och installationer	15	41 727	47 415
Pågående ny- och ombyggnationer	16	126 757	42 518

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga värdepappersinnehav	17	80	80
----------------------------------	----	----	----

**Summa anläggningstillgångar**                      **1 790 527**                      **1 738 223**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager*

Råvaror och förnödenheter		0	1 591
---------------------------	--	---	-------

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		2 198	1 471
Fordringar hos koncernföretag		34 142	4 432
Övriga fordringar		9 204	4 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 534	5 341

**50 078**                      **15 751**

**Kassa och bank**                      19, 20                      942                      490

**Summa omsättningstillgångar**                      **51 020**                      **17 832**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **1 841 547**                      **1 756 055**

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		53 750	53 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		17 927	17 963
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>71 677</b>	<b>71 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 677</b>	<b>71 713</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	21 919	17 838
		<b>21 919</b>	<b>17 838</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 140 000	1 315 000
		<b>1 140 000</b>	<b>1 315 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	495 000	270 000
Förskottsbetalda hyror		13 290	12 491
Leverantörsskulder		33 549	25 266
Skulder till koncernföretag		50 422	27 700
Övriga skulder		4 502	3 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 188	12 443
		<b>607 951</b>	<b>351 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 841 547</b>	<b>1 756 055</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserad vinst inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>53 750</b>	<b>29 100</b>	<b>82 850</b>
Årets resultat		-11 136	-11 136
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-11 136</b>	<b>-11 136</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>53 750</b>	<b>17 964</b>	<b>71 714</b>
Årets resultat		-37	-37
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-37</b>	<b>-37</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>53 750</b>	<b>17 927</b>	<b>71 677</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		43 833	37 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25	72 211	73 840
Erhållen ränta		420	391
Erhållna utdelningar		8	0
Erlagd ränta		-40 216	-43 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>76 256</b>	<b>68 024</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		1 591	181
Förändring kundfordringar		-727	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 600	14 046
Förändring leverantörsskulder		8 283	-3 773
Förändring av kortfristiga skulder		23 164	-16 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>74 967</b>	<b>62 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	26	-126 699	-93 802
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 184	0
Försäljning av inventarier		0	111
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-124 515</b>	<b>-93 691</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000	30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>452</b>	<b>-1 228</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		490	1 718
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>942</b>	<b>490</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2, 3	191 458	189 954
Övriga rörelseintäkter	4	13 779	4 997
		<b>205 237</b>	<b>194 950</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	27	-17 843	-7 244
Mediakostnader		-27 768	-30 202
Övriga externa kostnader	5, 6	-100 521	-101 685
Fastighetsskatt		-256	-90
Personalkostnader	7	-190	-177
Avskrivningar		-29 651	-28 079
Övriga rörelsekostnader		-2 913	0
		<b>-179 144</b>	<b>-167 477</b>
		<b>26 093</b>	<b>27 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	4	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	119	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 584	-19 326
		<b>-18 461</b>	<b>-19 287</b>
		<b>7 632</b>	<b>8 187</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>7 632</b>	<b>8 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	11	-2 689	-3 792
<b>Årets resultat</b>		<b>4 943</b>	<b>4 395</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

**Not**                      **2025-12-31**                      **2024-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	302 453	312 076
Markanläggningar	13	59 699	64 474
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	322 058	324 973
Inventarier, verktyg och installationer	15	29 836	34 237
Pågående ny, och ombyggnationer	16	96 967	30 580
		<b>811 013</b>	<b>766 340</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	28	53 700	53 700
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		<b>53 740</b>	<b>53 740</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**864 753**                      **820 080**

**Omsättningstillgångar**

*Varulager*

Råvaror och förnödenheter		0	151
		<b>0</b>	<b>151</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		128	126
Fordringar hos koncernföretag		26 023	7 169
Övriga fordringar		7 798	2 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	799	1 636
		<b>34 748</b>	<b>11 681</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**34 748**                      **11 832**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**899 501**                      **831 912**

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	29, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		53 750	53 750
		<b>53 750</b>	<b>53 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 393	-7 788
Årets resultat		4 943	4 395
		<b>1 550</b>	<b>-3 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 300</b>	<b>50 357</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	8 491	5 802
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 491</b>	<b>5 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	520 000	575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>520 000</b>	<b>575 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	255 000	150 000
Förskott från kunder		659	452
Leverantörsskulder		13 263	15 448
Skulder till koncernföretag		44 710	32 624
Övriga skulder		112	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 966	1 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 710</b>	<b>200 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>899 501</b>	<b>831 912</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>53 750</b>	<b>-7 788</b>		<b>45 962</b>
Årets resultat			4 395	4 395
<b>Summa totalresultat</b>			<b>4 395</b>	<b>4 395</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>53 750</b>	<b>-7 788</b>	<b>4 395</b>	<b>50 357</b>
Omföring av föregående års resultat		4 395	-4 395	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>4 395</b>	<b>-4 395</b>	<b>0</b>
Årets resultat			4 943	4 943
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>53 750</b>	<b>-3 393</b>	<b>4 943</b>	<b>55 300</b>

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		26 093	27 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	38 755	38 535
Erhållen ränta		119	39
Erhållna utdelningar		4	0
Erlagd ränta		-18 584	-19 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>46 387</b>	<b>46 722</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		151	289
Förändring av kundfordringar		-2	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 065	17 491
Förändring av leverantörsskulder		-2 185	572
Förändring av kortfristiga skulder		12 142	-8 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 428</b>	<b>56 376</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	26	-85 612	-76 376
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 184	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-83 428</b>	<b>-76 376</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000	20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>0</b>	<b>0</b>

## **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.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### **Värderingsprinciper**

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

#### **Fordringar och skulder**

Fordringar har individuellt prövats och upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga.

#### **Pågående nyanläggning**

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Interna byggherrekostnader räknas med i anskaffningsvärdet motsvarande faktiskt nedlagda kostnader.

#### **Intäktsredovisning**

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

Intäkterna har tagits upp i den period som avses.

#### **Statligt stöd**

Statligt stöd för anskaffning av anläggningstillgångar reducerar tillgångens anskaffningsvärde. Nettoanskaffningsvärdet utgör grund för avskrivning. Statligt stöd som hänför sig till kostnader, intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

#### **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.

##### ***Dotterföretag***

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Bolaget tillämpar komponentredovisning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Byggnader:	15-100
Stomme	100
Stomkompletteringar, värme och sanitet, fasad utom trä, fönster och yttertak	50
El	40
Träfasad, yttertak av papp och köksintredning	30
Ventilation och tekniska installationer	25
Styr- och övervakning, inre ytskikt samt vitvaror	15
Förbättringsutgifter på annans fastighet	2-20
Maskiner och inventarier	5-10
Markanläggning	20
Konst	skrivs inte av

### **Låneutgifter**

Inga räntekostnader aktiveras i investeringsprojekt utan kostnadsförs löpande i den period de avser.

### **Derivatinstrument**

Bolagets nyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Ränteswappar skyddar bolaget mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas som intäkts, eller kostnadsränta. Bolaget tillämpar säkringsredovisning.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

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

### ***Leasingavtal***

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, som hyresavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### ***Leasingavtal leasegivare - finansiell leasing, koncernredovisning***

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

### ***Inkomstskatter***

Aktuella skattaer värdering utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsabdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

### ***Aktuell skatt***

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

### **Uppskjuten skatt**

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

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

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

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

### **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**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värderingen av fastighetsbeståndet. En fastighetsvärdering har därför skett i enlighet med kommentarer i not 12. Som stöd för direktavkastningen i modellen har statistik över Tierps kommun hämtats från Newsec.

### Not 2 Hyresintäkter Koncernen

	2025	2024
<b>Bostäder</b>		
Hyresintäkter	163 672	156 842
Outhyr	-8 041	-7 543
Rabatter	-479	-683
	<b>155 152</b>	<b>148 616</b>
<b>Lokaler</b>		
Hyresintäkter	224 535	226 339
Hyresrabatter	-521	-613
	<b>224 014</b>	<b>225 726</b>
<b>Garage- och parkering</b>		
Hyresintäkter	2 111	1 976
	<b>2 111</b>	<b>1 976</b>
Summa hyresintäkter	381 276	376 318
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Lokaler</b>		
Hyresintäkter	191 640	189 954
Hyresrabatter	-208	0
	<b>191 432</b>	<b>189 954</b>
<b>Garage- och parkering</b>		
Hyresintäkter	26	0
	<b>26</b>	<b>0</b>
Summa hyresintäkter	191 458	189 954

### Not 3 Leasingavtal

#### Koncernen

Under perioden intäktsförda leasingavgifter uppgår till 381 276 tkr (376 318)

Dessa intäkter avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid. Avtalstiden för bostäder är 3 månader i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 månader och 25 år.

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, som ska erhållas, som förfaller:

	2025	2024
Inom ett år	58 568	47 630
Senare än ett år men inom fem år	182 018	326 545
Senare än fem år	810 646	1 117 816
	<b>1 051 232</b>	<b>1 491 991</b>

#### Moderbolaget

Under perioden intäktsförda leasingavgifter uppgår till 191 458 tkr (189 954)

Dessa intäkter avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid. Avtalstiden för bostäder är 3 månader i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 månader och 25 år.

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, som ska erhållas, som förfaller:

	2025	2024
Inom ett år	14 860	6 072
Senare än ett år men inom fem år	150 848	300 509
Senare än fem år	499 076	768 292
	<b>664 784</b>	<b>1 074 873</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2025	2024
Övriga ersättningar från hyresgäster	19 322	1 392
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	142	3 285
Övriga ersättningar och intäkter	2 179	9 865
	<b>21 643</b>	<b>14 542</b>

#### Moderbolaget

	2025	2024
Intäkter från vidarefakturerade kostnader	3 338	0
Övriga ersättningar från hyresgäster	9 969	1 392
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	142	2 465
Övriga ersättningar och intäkter	330	1 140
	<b>13 779</b>	<b>4 997</b>

## Not 5 Arvode till revisorer 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	2024
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	401	314
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	200	5
	<b>601</b>	<b>319</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	195	147
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	200	5
	<b>395</b>	<b>152</b>

## Not 6 Leasing, leasagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 49 576 tkr varav maskiner och inventarier 993 tkr. (51 501 tkr varav maskiner och inventarier 1 188 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	3 733	1 240
Senare än ett år men inom fem år	52 275	49 868
	<b>56 008</b>	<b>51 108</b>

## Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 45 848 tkr varav maskiner och inventarier 512 tkr (47 312 tkr varav maskiner och inventarier 470 tkr)

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

	2025	2024
Inom ett år	3 523	890
Senare än ett år men inom fem år	46 508	45 817
	<b>50 031</b>	<b>46 707</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	56	55
Män	48	48
	<b>104</b>	<b>103</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 707	1 501
Övriga anställda	43 929	41 346
	<b>45 636</b>	<b>42 847</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	473	366
Pensionskostnader för övriga anställda	4 042	3 190
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 174	14 146
	<b>18 689</b>	<b>17 702</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>64 325</b>	<b>60 549</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Kostnadsersättningar	15	18
Utbildning etc.	1 323	1 414
	<b>1 338</b>	<b>1 432</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	75 %
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	155	139
	<b>155</b>	<b>139</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	35	31
	<b>35</b>	<b>31</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>190</b>	<b>170</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Kostnadsersättningar	5	9
Utbildning etc.	0	0
	<b>5</b>	<b>9</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	75 %

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erhållna utdelningar på andelar i andra företag	8	0
	<b>8</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erhållna utdelningar på andelar i andra företag	4	2
	<b>4</b>	<b>2</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erhållen ränta	420	390
	<b>420</b>	<b>390</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga ränteintäkter	119	37
	<b>119</b>	<b>37</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntor till kreditinstitut	33 263	37 153
Övriga räntekostnader	6 953	6 208
	<b>40 216</b>	<b>43 361</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntor till kreditinstitut	15 179	19 326
Övriga räntekostnader	3 405	0
	<b>18 584</b>	<b>19 326</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2025		2024	
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skatt		4 081		5 319
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>4 081</b>		<b>5 319</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		<b>2025</b>		<b>2024</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		4 045		-5 817
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-833	20,6	1 198
Ej avdragsgilla kostnader		-112		-83
Ej avdragsgilla räntekostnader pga ränteavdragsbegränsning		-3 579		-5 286
Ej skattepliktiga intäkter		5		5
Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt		438		-1 153
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-4 081</b>		<b>-5 319</b>

**Moderbolaget**

	2025		2024	
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skatt		2 689		3 792
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>2 689</b>		<b>3 792</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		<b>2025</b>		<b>2024</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		7 632		8 187
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 572	20,6	-1 687
Ej avdragsgilla kostnader		-6		-3
Ej avdragsgilla räntekostnader pga ränteavdragsbegränsning		-1 116		-955
Ej skattepliktiga intäkter		1		5
Ej skattepliktiga utdelningar		4		0
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		-1 152
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-2 689</b>		<b>-3 792</b>

**Not 12 Byggnader och mark  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 809 605	1 694 417
Inköp	20 534	122 595
Försäljningar/utrangeringar	-1 203	-7 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 828 936</b>	<b>1 809 605</b>
Ingående avskrivningar	-552 993	-519 512
Försäljningar/utrangeringar	0	3 507
Årets avskrivningar	-38 086	-36 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-591 079</b>	<b>-552 993</b>
Ingående uppskrivningar	142 000	142 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>142 000</b>	<b>142 000</b>
Ingående nedskrivningar	-165 108	-167 298
Återförda nedskrivningar	125	2 190
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-164 983</b>	<b>-165 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 214 874</b>	<b>1 233 504</b>
Bokfört värde byggnader	1 151 233	1 171 069
Bokfört värde mark	63 642	62 435
	<b>1 214 875</b>	<b>1 233 504</b>

En värdering av fastighetsbeståndet per 2025-12-31. Till stöd vid värderingen har Datshas informations- och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	363 603	291 445
Årets investeringar och omklassificeringar	444	77 291
Försäljningar/utrangeringar	-1 203	-5 133
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 844</b>	<b>363 603</b>
Ingående avskrivningar	-46 527	-39 985
Försäljningar/utrangeringar	0	1 590
Årets avskrivningar	-8 988	-8 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 515</b>	<b>-46 527</b>
Ingående nedskrivningar	-5 000	-7 190
Återförda nedskrivningar	125	2 190
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 875</b>	<b>-5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>302 454</b>	<b>312 076</b>
Bokfört värde byggnader	277 879	286 300
Bokfört värde mark	24 574	25 776
	<b>302 453</b>	<b>312 076</b>

En värdering av fastighetsbeståndet per 2025-12-31. Till stöd vid värderingen har Datshas informations- och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell

### Not 13 Markanläggningar

#### Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 380	94 640
Inköp	2 120	23 116
Försäljningar/utrangeringar	-1 047	-376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 453</b>	<b>117 380</b>
Ingående avskrivningar	-27 657	-22 459
Försäljningar/utrangeringar	52	207
Årets avskrivningar	-5 823	-5 405
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 428</b>	<b>-27 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 025</b>	<b>89 723</b>

#### Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 076	52 336
Årets investeringar och omklassificeringar	0	23 116
Försäljningar/utrangeringar	-1 047	-376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 029</b>	<b>75 076</b>
Ingående avskrivningar	-10 602	-7 458
Försäljningar/utrangeringar	52	207
Årets avskrivningar	-3 780	-3 351
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 330</b>	<b>-10 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 699</b>	<b>64 474</b>

**Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	410 373	405 920
Årets investeringar	10 163	10 036
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>420 536</b>	<b>410 373</b>
Ingående avskrivningar	-85 391	-77 622
Försäljningar/utrangeringar	0	5 021
Årets avskrivningar	-13 081	-12 790
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 472</b>	<b>-85 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>322 064</b>	<b>324 982</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	410 278	405 825
Årets investeringar och omklassificeringar	10 163	10 036
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>420 441</b>	<b>410 278</b>
Ingående avskrivningar	-85 305	-77 541
Försäljningar/utrangeringar	0	5 021
Årets avskrivningar	-13 079	-12 785
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 384</b>	<b>-85 305</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>322 057</b>	<b>324 973</b>

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 559	90 290
Inköp	1 223	10 997
Försäljningar/utrangeringar	-2 191	-728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 591</b>	<b>100 559</b>
Ingående avskrivningar	-53 144	-47 595
Försäljningar/utrangeringar	1 521	850
Årets avskrivningar	-6 241	-6 399
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 864</b>	<b>-53 144</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 727</b>	<b>47 415</b>

**Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 969	45 996
Inköp	198	9 414
Försäljningar/utrangeringar	-2 191	-441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 976</b>	<b>54 969</b>
Ingående avskrivningar	-20 732	-17 324
Försäljningar/utrangeringar	1 521	403
Årets avskrivningar	-3 929	-3 811
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 140</b>	<b>-20 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 836</b>	<b>34 237</b>

**Not 16 Pågående ny, och ombyggnationer**

**Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 518	125 509
Årets investeringar och avslutade projekt	0	-82 991
Årets investeringar & omklassificeringar	123 708	0
Årets kostnadsförda projekt	-9 117	0
Årets avslutade och omklassificerade projekt	-30 352	0
	<b>126 757</b>	<b>42 518</b>

**Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 580	82 394
Årets investeringar	86 112	58 183
Årets kostnadsförda projekt	-9 117	-5 460
Årets avslutade och omklassificerade projekt	-10 608	-104 537
	<b>96 967</b>	<b>30 580</b>

### Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

Avser innehav i Husbyggnadsvaror HBV Förening

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80	80
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

### Moderbolaget

Avser innehav i Husbyggnadsvaror HBV Förening

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

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Modulhyra	533	445
Försäkringspremie	2 394	2 004
Försäkringsersättning	0	1 396
Övrigt	1 607	1 496
	<b>4 534</b>	<b>5 341</b>

### Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Modulhyra	533	445
Försäkringsersättning	0	723
Övrigt	266	468
	<b>799</b>	<b>1 636</b>

### Not 19 Checkräkningskredit Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	120 000	120 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 20 Likvida medel  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	942	490
	<b>942</b>	<b>490</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	66 222	60 961
Skattemässigt underskott	-44 185	-42 833
Övriga poster	-118	-290
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 919</b>	<b>17 838</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	32 787	30 207
Skattemässigt underskott	-24 296	-24 405
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 491</b>	<b>5 802</b>

**Not 22 Skulder till kreditinstitut  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Redovisning av förfallotider</b>		
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	495 000	270 000
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	1 140 000	1 315 000
	<b>1 635 000</b>	<b>1 585 000</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Redovisning av förfallotider</b>		
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	255 000	150 000
Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	520 000	575 000
	<b>775 000</b>	<b>725 000</b>

## Not 23 Derivatinstrument Koncernen

Koncernen innehar 25 ränteswapar i syfte att säkra ränteflöden på lån med korta räntebindingstider. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt K3 kapitel 11. Genom swapavtalen betalar koncernen en fast ränta och erhåller en rörlig ränta.

Enligt koncernens finanspolicy ska en viss andel av låneportföljen räntebindas. Per balansdagen uppgick den säkrade volymen till 41 973 tkr. Räntesäkringen har under året påverkat årets finansiella kostnader med -8 710 tkr.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Derivatinstrument</b>		
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2025	0	90 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2026	150 000	150 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2027	130 000	130 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2028	145 000	145 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2029	85 000	85 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2030	180 000	180 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2031	100 000	100 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2032	150 000	150 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2033	160 000	160 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2034	100 000	50 000
	<b>1 200 000</b>	<b>1 240 000</b>
Ränteswaparnas värde på balansdagen	26 752	38 912
	<b>26 752</b>	<b>38 912</b>

## Moderbolaget

Bolaget innehar 10 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Derivatinstrument</b>		
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2025	0	40 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2026	50 000	50 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2027	50 000	50 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2028	60 000	60 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2029	85 000	85 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2030	80 000	80 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2031	40 000	40 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2032	50 000	50 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2033	110 000	110 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2034	50 000	0
	<b>575 000</b>	<b>565 000</b>
Ränteswaparnas värde på balansdagen	16 195	21 142
	<b>16 195</b>	<b>21 142</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupn semester- och löneersättningar	3 612	3 384
Upplupna sociala avgifter	2 561	2 696
Upplupna kostnadsräntor	3 148	3 079
Upplupna pensionskostnader	894	0
Upplupna sociala avgifter för semester- och löneskuld	0	1 389
Övriga upplupna kostnader	973	1 895
	<b>11 188</b>	<b>12 443</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnadsräntor	1 431	1 542
Övriga upplupna kostnader	535	343
	<b>1 966</b>	<b>1 885</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	63 231	61 583
Återförda nedskrivningar	-125	0
Reavinster	-12	-817
Reaförluster	0	1 073
Moms i projekt	0	4 993
Kostnadsförda projekt	9 117	7 008
	<b>72 211</b>	<b>73 840</b>

**Moderbolaget**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Återförda nedskrivningar byggnader & mark	-125	0
Avskrivningar	29 776	28 079
Reavinster materiella anläggningstillgångar	-13	-706
Reaförluster materiella anläggningstillgångar	0	709
Moms i projekt	0	4 993
Kostnadsförda projekt	9 117	5 460
	<b>38 755</b>	<b>38 535</b>

**Not 26 Investeringsverksamheten  
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Investering i byggnader och mark	0	-89 006
Investering i inventarier	-1 025	-2 374
Investering i markanläggning	-2 466	-2 422
Investeringar i pågående projekt som inte är färdigställda	-123 208	0
	<b>-126 699</b>	<b>-93 802</b>

**Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Investering i byggnader och mark	0	-73 191
Investering i inventarier	0	-971
Investering i markanläggning	0	-2 214
Investeringar i pågående projekt som inte är färdigställda	-85 612	0
	<b>-85 612</b>	<b>-76 376</b>

**Not 27 Sanering av mark  
Moderbolaget**

En kostnad om 8,7 mkr har belastat bolaget under året till följd av en marksanering. Intäkter som motsvarar beloppet har tagits upp under övriga rörelseintäkter.

**Not 28 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
AB Tierpsbyggen	100	100	53 700	53 700	
				<b>53 700</b>	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
AB Tierpsbyggen	556088-2325	Tierp	70 076	-4 980	

**Not 29 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	53 750	1 000
	<b>53 750</b>	

**Not 30 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

**2025-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-3 393
årets vinst	4 943
	<b>1 549</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 549
	<b>1 549</b>

**Not 31 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Garantiförbindelse Fastigo	905 000	841 000
	<b>905 000</b>	<b>841 000</b>

**Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pär Oscarsson  
Ordförande, styrelseledamot

Jan Inge Jansson  
Styrelseledamot

Erik Bengt-Olov Eriksson  
Styrelseledamot

Jan Emil Salomonsson  
Styrelseledamot

Matilda Svahn  
Styrelseledamot

Roger Kjetselberg  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor