

Årsredovisning för
Högsby Bostads AB

556052-0651

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-13.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Aline Sales Xavier
Verkställande direktör

2026-04-16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Högsby Bostads AB, 556052-0651, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållande

Högsby Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsföretag med säte i Högsby som i sin helhet ägs av Högsby kommun, org nr 212000-0688.

Bolaget ingår inte i någon aktiebolagsrättslig koncern. Bolaget ingår emellertid i Högsby kommuns koncern som upprättar koncernredovisning.

Verksamhet

Utöver egna bostäder och lokaler förvaltar och administrerar Högsby Bostads AB Högsby kommuns fastigheter. Förvaltaravtalet med Högsby kommun trädde i kraft 2020-01-01, likaså ett förvaltningsavtal med Riksbyggen samt avtal med Högsby Energi om beredskapshållning. Högsby Bostads AB sköter även uthyrning samt drift- och underhåll av fastigheten Högsby 1:17 som 2024 såldes till Statens Bostadsomvandling i ett ombyggnadsprojekt.

Marknad

Fastighetsbeståndet är beläget inom Högsby tätort.

Andelen objekt i egen ägo fördelar sig enligt följande:

	2025-12-31	2024-12-31
Bostäder 20 275 m ² (18 994 m ²)	315	292
Lokaler 6 174 m ² (6 016 m ²)	25	24
Garage och bilplatser	34	34
Summa antal uthyrningsenheter totalt	374	350

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Adress	Antal lgh	Antal lokaler
Högsholm 1:16	Ringvägen 1-3	34	3
Högsholm 1:16	Kyrkogatan 12	7	1
Högsholm 1:19	Lanhagsvägen	1	1
Högsholm 1:26	Ringvägen 5		1
Högsholm 1:31	Ringvägen 7	19	
Högsholm 1:31	Ringvägen 9	17	

Högsholm 1:40	Ringvägen, garage		
Högsholm 1:38	Ringvägen 11, mark		
Högsholm 1:38	Ringvägen 13	4	
Högsholm 1:10, 1:11	Kyrkogatan 15	14	
Högsholm 1:15	Kvillgatan 3	8	
Högsby 1:81	Storgatan 16	16	
Högsby 1:81	Ådalsvägen 1	6	
Högsby 1:159	Storgatan 28-30	13	
Högsby 1:118	Storgatan 55	4	
Huseby 7:56	Storgatan 65-67	24	
Högsby 1:115	Krukmakargatan 9	2	
Högsby 2:122,2:113	Karlavägen 16-18	6	
Högsby 1:131	Storgatan 40 B	1	1
Högsby 1:71	Storgatan 40 A		2
Högsby 2:106,107,120	Karlavägen 20-22	15	
Frövi 1:54	Skolgatan 3	5	
Högsby 2:126	Baldersväg 7-9	8	
Högsby 1:121	Storgatan 5, mark		
Huseby 9:6	Storgatan 70	1	1
Huseby 9:57	Garpvägen 3-5, Majestvägen 37-39	16	
Odensvi 2:38	Konvaljegränd 1	6	1
Odensvi 2:71	Blåsippegränd 7	4	1
Högsholm 1:47	Ekstigen 1	4	1
Odensvi 2:70	Trollbergsvägen 5-9	9	
Högsholm 1:44	Kvillgatan 5-7	6	
Högsholm 1:45	Majestensvägen 7	2	
Högsby 1:160	Majestensvägen 9	2	
Högsholm 1:46	Majestensvägen 11-15	6	
Högsholm 1:48	Majestensvägen 17-21	6	
Högsby 1:58	Storgatan 34	2	2
Högsby 1:65	Storgatan 25, Järnvägsgatan 22	7	

Högsby 1:64	Storgatan 27	3	
Högsby 1:60	KLT, Migrationsverket		6
Hanåsa 1:22	Skolgatan 8	6	
Hanåsa 1:22	Skolgatan 10		1
Hanåsa 1:22	Lantmätaregatan 26-28	5	
Högsby 1:163	Balders väg 8-12	7	
Högsby 1:164	Allégatan 3, Långgatan 13	8	
Högsby 1:7	Storgatan 24/Kyrkogatan 2	6	2
Hanåsa 1:15	Skolgatan 16	1	1
Högsby 1:103	Allégatan 5	4	
Högsby 1:127	Majestensvägen 5		
		315	25

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

På årsstämman 2023 tillsattes den av Högsby kommun beslutade styrelsen (KF 2022-11-28 §182) för tiden från bolagsstämman 2023 till och med bolagsstämman 2027 enligt följande:

Ledamöter

Jonas Erlandsson ordf (S)
Lars Elmborg vice ordf (KD)
Per-Ola Herdinius (S)
Lina Danlid Burke(C)
Lars Fehling (SD)

Suppleanter

Linda Robertsson (S)
Kicki Svensson (C)
John Friberg (M)

Lekmannarevisorer och ersättare (KF 2023-02-06 §10) för tiden från bolagsstämman 2023 till och med bolagsstämman 2027.

Lekmannarevisorer

Ordinarie
Anders Ek (C)
Sven-Allan Törnqvist (KD)
Ersättare
Lars Axetun (M)
Margareta Lundgren-Johansson (S)

Under 2025 har det hållits sex styrelsemöten för Högsby Bostads AB. Samtliga möten har ägt rum på Högsby Bostads AB:s kontor på Storgatan 70. Varje styrelsemöte har även erbjudits att delta digitalt via Teams.

Högsby Bostads AB:s personalstyrka har under 2025 varit oförändrad. Totalt är 9 personer anställda

av Högsby Bostads AB vid årsbokslutet 2025-12-31. Bolaget tillsatte en ny VD 2025-09-02 som är anställd av Högsby Kommun och hennes tjänster köps in från kommunen till bostadsbolaget på en 20%-tjänst. Under året har bostadsbolaget flyttat till nya kontorslokaler på Storgatan 70.

Förvaltningsavtalen med Högsby kommun, Riksbyggen och Högsby Energi AB har fortsatt löpt på under 2025. Från och med 2026-01-01 faller det nuvarande förvaltningsavtalet med Högsby kommun och all den ekonomiska förvaltningen av Högsby kommuns verksamhetslokaler övergår till Högsby kommun. Detta kommer leda till en betydande minskning av Högsby Bostads AB:s omsättning under 2026. Bostadsbolaget och Högsby kommun har tecknat ett nytt avtal från 2026-01-01 som innebär att kommunen köper vissa tjänster av bostadsbolaget under 2026.

Hyresförhandlingarna 2025 resulterade i en hyreshöjning från och med 2025-04-01 på 4%.
Presumtionshyror höjdes med 2%.

Planering, projektering och inköp av bostäder & lokaler har under året fortsatt i ett flertal projekt:

- Storgatan 65-67 köptes tillbaka till Högsby Bostads AB under januari 2025 från Statens Bostadsomvandling för cirka 17 000 000 kr.
- Ytterligare en fastighet köptes in under maj 2025. Majestensvägen 5 för cirka 595 000 kr.
- Storgatan 18, som ägs av Statens bostadsomvandling och förvaltas av Högsby Bostads AB genom ett blockhyresavtal, stod inflyttningsfärdigt 2025-09-12.
- Storgatan 16 planeras för att genomgå samma procedur som Storgatan 18. Alltså att säljas till Statens Bostadsomvandling (SBO) för att de sedan ska bekosta en totalrenovering och hyra ut till HBAB via ett blockhyresavtal. För att detta ska bli verklighet måste ett beslut tas i såväl HBABs styrelse som SBO:s styrelse. Detta förväntas fattas i inledningen på 2026.
- Storgatan 70 har renoverats från lägenhet till Högsby Bostads ABs nya kontorslokal.
- Högsby Bostad har under året även varit delaktiga i ett antal övriga projekt.

Under 2025 gjorde bolaget en nyupplåning på 10 000 000 kr för att finansiera köpet av Storgatan 65-67. Tre lån med rörlig ränta omsattes till två fasta lån på 3 respektive 5 år. Ett lån med fast ränta omsattes under december 2025 med ny fast ränta på 5 år.

Högsby Bostads AB har fortsatt energioptimera sina lägenheter under 2025. Bolaget satsar vidare med fjärravläsningar för fukt och temperaturgivare och fjärrvärme fortsätter anslutas till fler fastigheter. Högsby Bostads AB har under 2025 leasat 2 stycken elbilar.

Högsby Bostads AB har lagt cirka 5,9 miljoner kronor på årets underhåll under 2025. Det mesta av underhållet har gått till lägenhetsrenoveringar.

Framtida utveckling

Bolagets kostnadsbild påverkas fortsatt av ett högre ränteläge samt ökade drift- och underhållskostnader. Detta ställer krav på aktiv likviditetsstyrning och prioritering av underhållsåtgärder.

Vakanssituationen i delar av beståndet påverkar intäktsnivån och utgör en strukturell risk i en mindre kommun.

Bolaget arbetar därför med åtgärder för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet och bibehållen förvaltningsnivå.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	30 586 149	30 460 551	28 454 637	26 996 305
Resultat efter finansiella poster	1 379 104	1 507 055	840 102	873 707
Soliditet %	17,2	17,7	17	18,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	8 500 000	3 766 906	15 840 543	1 196 367
Balanseras i ny räkning			1 196 367	-1 196 367
Årets resultat				982 949
Utgående balans	8 500 000	3 766 906	17 036 910	982 949

Resultatdisposition

	Belopp i Tkr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	17 037
Årets resultat	983
Medel att disponera	18 020
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	18 020
Summa	18 020

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		30 586 149	30 460 551
Övriga rörelseintäkter	4	15 886 429	16 683 749
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		46 472 578	47 144 300
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 814	-3 151
Övriga externa kostnader	4	-30 309 176	-31 327 665
Personalkostnader	2	-6 237 310	-5 856 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 471 162	-5 180 491
Övriga rörelsekostnader		-108 263	-297 936
Summa rörelsens kostnader		-42 128 725	-42 665 974
Rörelseresultat		4 343 853	4 478 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142 302	369 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 107 051	-3 341 133
Summa resultat från finansiella poster		-2 964 749	-2 971 271
Resultat efter finansiella poster		1 379 104	1 507 055
Resultat före skatt		1 379 104	1 507 055
Skatter			
Skatt på årets resultat		-396 155	-310 688
Summa skatter		-396 155	-310 688
Årets resultat		982 949	1 196 367

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	166 077 035	148 337 659
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	81 300	162 597
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	10
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	835 748	324 983
Summa materiella anläggningstillgångar		166 994 083	148 825 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		167 034 083	148 865 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 066 810	4 304 058
Aktuell skattefordran		599 712	57 198
Övriga fordringar		116 128	153 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		701 590	993 137
Summa kortfristiga fordringar		2 484 240	5 508 215
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 853 367	11 291 031
Summa kassa och bank		6 853 367	11 291 031
Summa omsättningstillgångar		9 337 607	16 799 246
SUMMA TILLGÅNGAR		176 371 690	165 664 495

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8 500 000	8 500 000
Reservfond		3 766 906	3 766 906
Summa bundet eget kapital		12 266 906	12 266 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 036 910	15 840 543
Årets resultat		982 949	1 196 367
Summa fritt eget kapital		18 019 859	17 036 910
Summa eget kapital		30 286 765	29 303 816
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	3 107 591	2 711 436
Summa avsättningar		3 107 591	2 711 436
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	131 230 000	121 230 000
Summa långfristiga skulder		131 230 000	121 230 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 075 130	5 267 972
Skulder till koncernföretag		784 598	1 786 372
Övriga skulder		1 392 027	1 008 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 495 579	4 356 533
Summa kortfristiga skulder		11 747 334	12 419 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 371 690	165 664 495

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

Komponent	Nyttjandeperiod
Stomme, grund & stomkompletteringar	100 år
Yttertak	30 år
Fast inredning	25 år
Fönster	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt & vitvaror	15 år
VS, el inkl styrning	30 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	9	9

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-3 094 987	-3 327 046
Övriga finansiella kostnader	-12 064	-14 087
Summa	-3 107 051	-3 341 133

Not 4 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningsintäkter	13 819 067	15 288 977
Debiterade avgifter/kostnader	1 988 776	1 009 547
Övriga intäkter	78 586	385 225
Redovisat värde	15 886 429	16 683 749

I posten övriga rörelseintäkter ingår totalt 14 071 tkr vilka härrör till de förvaltningsintäkter som enligt avtal ingår i Högsby Bostads verksamhet fr o m 2020-01-01.

Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Taxebundna kostnader	-6 154 815	-6 983 605
Uppvärmning	-7 968 745	-8 400 268

Risikkostnad, fastighet	-326 738	-231 721
Kommunal fastighetsavgift	-465 652	-432 534
Övriga administrationskostnader	-15 393 226	-15 279 537
Redovisat värde	-30 309 176	-31 327 665

I posten övriga externa kostnader ingår totalt 11 242 tkr vilka härrör till de förvaltningsavtal som började gälla 2020-01-01.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 465 889	225 736 535
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	23 254 975	12 031 020
Försäljningar/utrangeringar	-1 522 729	-2 301 666
Utgående anskaffningsvärden	257 198 135	235 465 889
Ingående avskrivningar	-75 128 230	-72 121 863
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	1 393 676	2 000 797
Årets avskrivningar	-5 386 546	-5 007 164
Utgående avskrivningar	-79 121 100	-75 128 230
Ingående nedskrivningar	-12 000 000	-12 000 000
Utgående nedskrivningar	-12 000 000	-12 000 000
Redovisat värde	166 077 035	148 337 659

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 425	406 425
Utgående anskaffningsvärden	406 425	406 425
Ingående avskrivningar	-243 828	-162 552
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-81 297	-81 276
Utgående avskrivningar	-325 125	-243 828
Redovisat värde	81 300	162 597

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	460 411	460 411
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	199 510	
Försäljningar/utrangeringar	-199 510	
Utgående anskaffningsvärden	460 411	460 411
Ingående avskrivningar	-460 401	-368 350
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	3 325	
Årets avskrivningar	-3 335	-92 051
Utgående avskrivningar	-460 411	-460 401
Redovisat värde	0	10

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	324 983	9 119 625
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	835 748	297 777
Omklassificeringar	-324 983	-9 092 419
Utgående anskaffningsvärden	835 748	324 983
Redovisat värde	835 748	324 983

Not 9 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

Typ av skillnad/avdrag	2025-12-31		2024-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran
Underskott av näringsverksamhet	11 512 691	2 371 615	9 450 257	1 946 753
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		2 371 615		1 946 753
Uppskjuten skattefordran		2 371 615		1 946 753

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Typ av skillnad/avdrag	2025-12-31		2024-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Byggnadsvärde	26 598 091	5 479 206	22 612 566	4 658 189
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		5 479 206		4 658 189
Uppskjuten skatteskuld		5 479 206		4 658 189

Kommentar till not

Nettoredovisas under uppskjuten skatteskuld.

Not 10 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	6 000 000	6 000 000
Summa	6 000 000	6 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Andra ställda säkerheter	0	0

Not 12 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Eventualförpliktelse	82 913	81 356
Summa eventualförpliktelser	82 913	81 356

Not 13 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Av lånestocken har, vid årsskiftet, 62,5 % (47,8 %) lång räntebindning och resterande del av lånen är bundna till kort ränta. Det finns ingen låneskuld till något kreditinstitut utan hela skulden är till ägaren, Högsby kommun. Högsby kommun är kreditgivare för hela låneskulden och Högsby Bostads AB betalar en årlig interbanksavgift á 0,35% på lånebeloppet till kommunen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-20

Lars Elmborg 2026-03-20
Lars Elmborg Datum
Styrelseledamot

Per Ola Herdinius 2026-03-20
Per Ola Herdinius Datum
Styrelseledamot

Lina Danlid Burke 2026-03-23
Lina Danlid Burke Datum
Styrelseledamot

Lars Fehling 2026-03-23
Lars Fehling Datum
Styrelseledamot

Jonas Erlandsson 2026-03-24
Jonas Erlandsson Datum
Styrelseordförande

Aline Sales Xavier 2026-03-24
Aline Sales Xavier Datum
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

Azets Revision & Rådgivning AB

Niclas Bremström
Niclas Bremström
Auktoriserad revisor