

**Årsredovisning**  
för  
**A Z Bostäder 4 AB**  
559005-3756

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-04.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
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:**

Azem Shala, Styrelseledamot  
2026-05-05

Styrelsen för A Z Bostäder 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består sedan slutet av år 2020 av fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets synliga egna kapital är förbrukat. Värdering av fastigheten som gjorts våren 2025 visar dock att marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet vilket gör bolagets egna kapital intakt per balansdagen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	616	558	628	604
Resultat efter finansiella poster	-100	-161	-139	64
Soliditet (%)	neg	neg	1	3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Företaget har år 2022 övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Det har inte varit tids- och kostnadsmässigt möjligt att räkna om jämförelsetalen för tidigare år. Ändrade redovisningsprinciper har därmed enbart påverkat nyckeltalen för år 2022 och framåt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	35 167	-142 884	<b>-57 717</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-142 884	142 884	<b>0</b>
Årets resultat			-105 370	<b>-105 370</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-107 717</b>	<b>-105 370</b>	<b>-163 087</b>



### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-107 717
årets förlust	-105 370
	<b>-213 087</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-213 087
	<b>-213 087</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		615 710	557 604
		<b>615 710</b>	<b>557 604</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-255 109	-200 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-178 315	-178 315
		<b>-433 424</b>	<b>-379 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>182 286</b>	<b>178 387</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 423	2 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 187	-342 057
		<b>-282 764</b>	<b>-339 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-100 478</b>	<b>-161 490</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-100 478</b>	<b>-161 490</b>
Skatt på årets resultat		-4 892	18 606
<b>Årets resultat</b>		<b>-105 370</b>	<b>-142 884</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

7 079 104

7 257 419

**7 079 104**

**7 257 419**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

3

15 666

20 558

Andra långfristiga fordringar

4

51 377

49 080

**67 043**

**69 638**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 146 147**

**7 327 057**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

131 402

123 544

Aktuella skattefordringar

6 524

9 696

Övriga fordringar

694

829

**138 620**

**134 069**

*Kassa och bank*

75 663

6 043

**Summa omsättningstillgångar**

**214 283**

**140 112**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 360 430**

**7 467 169**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-107 717	35 167
Årets resultat		-105 370	-142 884
		<b>-213 087</b>	<b>-107 717</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-163 087</b>	<b>-57 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Skulder till kreditinstitut	7	4 783 750	5 130 000
Övriga skulder		2 275 639	2 122 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 059 389</b>	<b>7 252 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		263 000	114 000
Leverantörsskulder		33 532	28 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 596	130 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>464 128</b>	<b>272 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 360 430</b>	<b>7 467 169</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Bolagets byggnad är indelad i följande komponenter med nedanstående nyttjandeperioder:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	60 år
Fönster	40 år
Badrum	40 år
Inredning	25 år
Rör	50 år
Vent inkl styr	30 år
El	50 år

#### 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 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.

### **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.

### **Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 965 160	7 965 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 965 160</b>	<b>7 965 160</b>
Ingående avskrivningar	-707 741	-529 426
Årets avskrivningar	-178 315	-178 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-886 056</b>	<b>-707 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 079 104</b>	<b>7 257 419</b>

### Not 3 Uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Avdragsgilla temporära skillnader	15 666	20 558
	<b>15 666</b>	<b>20 558</b>

### Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 080	47 079
Tillkommande fordringar	2 297	2 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 377</b>	<b>49 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 377</b>	<b>49 080</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	3 731 750	4 674 000
	<b>3 731 750</b>	<b>4 674 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 046 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 783 750	5 130 000
	<b>4 783 750</b>	<b>5 130 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	263 000	114 000
	<b>263 000</b>	<b>114 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
	<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

*Azem Shala*  
Azem Shala

2026-05-04