

**Årsredovisning**  
för  
**Hembygden Löjan AB**  
559379-1113

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-27.  
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:**

Patrik Gunnarsson, Styrelseledamot  
2026-03-06

Styrelsen för Hembygden Löjan AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hembygden Bostäder AB, org.nr 559126-8908, med säte i Norrköping. Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under år 2025 förvärvats av Hembygden Bostäder AB. Bolaget har även bytt namn under året från Löjan Fastigheter i Söderköping AB till Hembygden Löjan AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 382	2 310	2 136	1 160
Resultat efter finansiella poster	1 190	711	-185	165
Soliditet (%)	10	1	1	1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	0	50 118	789	<b>75 907</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			789	-789	<b>0</b>
Uppskrivning mark		1 210 484			<b>1 210 484</b>
Årets resultat				955 060	<b>955 060</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 210 484</b>	<b>50 907</b>	<b>955 060</b>	<b>2 241 451</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 906
årets vinst	955 060
	<b>1 005 966</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 005 966
	<b>1 005 966</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		2 381 755	2 309 952
		<b>2 381 755</b>	<b>2 309 952</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 142 605	-1 477 505
Övriga externa kostnader		-50 038	0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-50 498	-119 962
		<b>-1 243 141</b>	<b>-1 597 467</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 138 614</b>	<b>712 485</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	313 118	-11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 552	-1 173
		<b>51 566</b>	<b>-1 184</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 190 180</b>	<b>711 301</b>
Bokslutsdispositioner		0	-710 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 190 180</b>	<b>1 301</b>
Skatt på årets resultat	4	-235 120	-512
<b>Årets resultat</b>		<b>955 060</b>	<b>789</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 715 893 <b>7 715 893</b>	5 843 177 <b>5 843 177</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	13 616 683 <b>13 616 683</b>	0 <b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 332 576</b>	<b>5 843 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	185 000
Övriga fordringar		0	14 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0 <b>0</b>	42 852 <b>242 553</b>
<i>Kassa och bank</i>		41 494	52 569
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 494</b>	<b>295 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 374 070</b>	<b>6 138 299</b>

<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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	7	1 210 484	0
		<b>1 235 484</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		50 906	50 118
Årets resultat		955 060	789
		<b>1 005 966</b>	<b>50 907</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 241 450</b>	<b>75 907</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	314 055	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>314 055</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		16 818 750	0
Skulder till koncernföretag		0	5 037 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 818 750</b>	<b>5 037 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		345 000	0
Leverantörsskulder		319 835	0
Skulder till koncernföretag		840 000	0
Aktuella skatteskulder		288 564	51 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 416	973 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 999 815</b>	<b>1 024 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 374 070</b>	<b>6 138 299</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### *Förstagångstillämpare (K3)*

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Ändrade uppskattningar och bedömningar

Under år 2025 har bolaget, som ett led i en ny koncernpolicy, justerat de bedömda nyttjandeperioderna för vissa fastighetskomponenter för att bättre motsvara den ekonomiska livslängden.

#### 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.

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme o grund	190 år
Stomkompletteringar/innerväggar	145 år
Värme, sanitet	40 år
El	60 år
Inre ytskikt och vitvaror	35 år
Fasad	40 år
Fönster	60 år
Köksinredning	35 år
Yttertak	60 år
Ventilation	50 år

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

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### ***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.

### **Inkomstskatter**

#### ***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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hembygden Bostäder AB med organisationsnummer 559126-8908 med säte i Norrköping.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	312 683	0
Övriga ränteintäkter	435	-11
	<b>313 118</b>	<b>-11</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skatt	-235 120	-512
Skatt på årets resultat	<b>-235 120</b>	<b>-512</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 086 106	5 171 760
Inköp	241 175	914 346
Värdehöjande åtgärder	157 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 484 781</b>	<b>6 086 106</b>
Ingående avskrivningar	-242 929	-122 967
Årets avskrivningar	-50 498	-119 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-293 427</b>	<b>-242 929</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar av mark	1 524 539	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 524 539</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 715 893</b>	<b>5 843 177</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	14 040 183	0
Avgående fordringar	-423 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 616 683</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 616 683</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	1 210 484	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 210 484</b>	<b>0</b>

**Not 8 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	314 055	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>314 055</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 438 750	0
	<b>15 438 750</b>	<b>0</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 250 000	0
	<b>17 250 000</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-02-27

*Patrik Gunnarsson*  
Patrik Gunnarsson

2026-02-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-27

Grant Thornton Sweden AB

*Linus Eriksson*  
Linus Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hembygden Löjan AB, Org.nr. 559379-1113

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hembygden Löjan AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hembygden Löjan ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hembygden Löjan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hembygden Löjan AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hembygden Löjan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 27 februari 2026

Grant Thornton Sweden AB

*Linus Eriksson*  
Linus Eriksson

Auktoriserad revisor