

# Årsredovisning

för

## Hyresbostäder i Malmö Aktiebolag

556683-8313

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-07.

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:

Mikael Dahlqvist, Styrelseledamot

2026-05-12

Styrelsen och verkställande direktören för Hyresbostäder i Malmö Aktiebolag 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter genom helägda dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 605	-3 585	-4 046	-4 351
Soliditet (%)	80	97	100	76

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	299 017 801	8 597 291	<b>307 715 092</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-2 380 000		<b>-2 380 000</b>
Balanseras i ny räkning		8 597 291	-8 597 291	<b>0</b>
Årets resultat			12 963 604	<b>12 963 604</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>305 235 092</b>	<b>12 963 604</b>	<b>318 298 696</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

305 235 092

årets vinst

12 963 604

**318 198 696**

disponeras så att

till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)

1 500 000

i ny räkning överföres

316 698 696

**318 198 696**

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiefbolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-123 600	-183 768
Personalkostnader	2	-6 459 126	-5 812 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 582 726</b>	<b>-5 996 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 582 726</b>	<b>-5 996 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 500 493	551 642
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 284 346	4 261 355
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-88 084	318 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 719 097	-2 719 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 977 658</b>	<b>2 411 869</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 605 068</b>	<b>-3 584 875</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		22 145 000	18 805 000
Lämnade koncernbidrag		-845 000	-2 407 430
Förändring av periodiseringsfonder		-3 650 000	-2 600 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17 650 000</b>	<b>13 797 570</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 044 932</b>	<b>10 212 695</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 081 328	-1 615 404
<b>Årets resultat</b>		<b>12 963 604</b>	<b>8 597 291</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>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	28 800	28 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 800</b>	<b>28 800</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	256 006 515	251 428 325
Fordringar hos koncernföretag	7	103 470 044	30 595 340
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 939 491	4 015 275
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>363 416 050</b>	<b>286 038 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>363 444 850</b>	<b>286 067 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 500 000	550 000
Övriga fordringar		542 078	23 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 140	37 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 080 218</b>	<b>610 688</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		38 760	51 060
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>38 760</b>	<b>51 060</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 689 077	32 962 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>34 689 077</b>	<b>32 962 938</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 808 055</b>	<b>33 624 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>403 252 905</b>	<b>319 692 426</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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		305 235 092	299 017 801
Årets resultat		12 963 604	8 597 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>318 198 696</b>	<b>307 615 092</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>318 298 696</b>	<b>307 715 092</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		7 750 000	4 100 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>7 750 000</b>	<b>4 100 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		67 140 047	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 140 047</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		26 500	26 880
Skatteskulder		2 364 714	227 843
Övriga skulder		7 505 340	7 477 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 608	145 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 064 162</b>	<b>7 877 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>403 252 905</b>	<b>319 692 426</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Anläggningstillgångar utgörs av konst, vilket ej skrivs av.

#### 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 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter på koncernfordringar	1 747 157	3 023 905
Övriga ränteintäkter	537 189	1 237 450
	<b>2 284 346</b>	<b>4 261 355</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader på koncernskulder	-1 438 136	-2 575 809
Övriga räntekostnader	-280 961	-143 850
	<b>-1 719 097</b>	<b>-2 719 659</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 800	28 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 800</b>	<b>28 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 800</b>	<b>28 800</b>

**Not 6 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Hysesbostäder Mark AB	100%	100%	1 884 839
Hysesbostäder Öst AB	100%	100%	44 571 000
Hysesbostäder i Trelleborg AB	100%	100%	13 139 000
Hysesbostäder Syd AB	100%	100%	23 252 908
Hysesbostäder Hovskolan AB	100%	100%	54 403 981
Hysesbostäder Övre AB	100%	100%	5 150 000
Hysesbostäder i Mö Service AB	100%	100%	2 244 858
Hysesbostäder Luggude AB	100%	100%	42 826 629
Hysesbostäder Söderberg AB	100%	100%	38 249 143
Hysesbostäder Limhamn AB	100%	100%	30 280 558
ETC Fastigheter KB	0,01%	0,01%	3 599
			<b>256 006 515</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Hysesbostäder Mark AB	556715-9156	Malmö
Hysesbostäder Öst AB	556686-0754	Malmö
Hysesbostäder i Trelleborg AB	556697-3789	Malmö
Hysesbostäder Syd AB	556021-2333	Malmö
Hysesbostäder Hovskolan AB	556851-7352	Malmö
Hysesbostäder Övre AB	559222-1278	Malmö
Hysesbostäder i Mö Service AB	559258-3156	Malmö
Hysesbostäder Luggude AB	556711-0498	Malmö
Hysesbostäder Söderberg AB	559018-4098	Malmö
Hysesbostäder Limhamn AB	556665-1559	Malmö
ETC Fastigheter KB	916638-4421	Malmö

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 595 340	58 286 530
Tillkommande fordringar	72 874 704	0
Avgående fordringar	0	-27 691 190
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 470 044</b>	<b>30 595 340</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 470 044</b>	<b>30 595 340</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 057 269	6 992 773
Årets anskaffning	0	64 496
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 057 269</b>	<b>7 057 269</b>
Ingående nedskrivningar	-3 041 994	-3 368 374
Återförda nedskrivningar	0	326 380
Årets nedskrivningar	-75 784	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 117 778</b>	<b>-3 041 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 939 491</b>	<b>4 015 275</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år	67 140 047	0
	<b>67 140 047</b>	<b>0</b>

### **Not 10 Eventualförpliktelser**

Bolaget har generellt, obegränsat, borgensåtagande till förmån för dotterbolagens skulder till bank.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Malmö

*Kent Dahlqvist*  
Kent Dahlqvist  
Ordförande  
2026-05-07

*Mathias Dahlqvist*  
Mathias Dahlqvist

2026-05-07

*Mikael Dahlqvist*  
Mikael Dahlqvist  
Verkställande direktör  
2026-05-07

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07

*Bengt R Andersson*  
Bengt R Andersson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hyresbostäder i Malmö AB, org.nr 556683-8313

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresbostäder i Malmö AB för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hyresbostäder i Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresbostäder i Malmö AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hyresbostäder i Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö  
2026-05-07

*Bengt R Andersson*  
Bengt R Andersson  
Godkänd revisor