

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB

559203-3608

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 8 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ulricehamn den 8 april 2025



Linda Ståhl

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB

559203-3608

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Moderbolaget

Verksamhet

Bolaget, med säte i Ulricehamn, bedriver förvaltning av aktier i dotterbolag.

Resultat och ställning

För 2024 redovisar bolaget ett resultat efter skatt om 240 332 tkr (100 236 tkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget avser att fortsätta förvalta dotterbolagsaktier och styrelsen ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kopplat till detta, mer än de normala affärsriskerna.

Koncernen

Verksamhet

Familjeföretaget Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB bedriver fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning av egna fastigheter. Organisationen har mångårig erfarenhet inom både fastighets- och byggbranschen.

Koncernens verksamhet består i huvudsak av fyra delar:

Hökerum Fastigheter som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Borås, Jönköping och Ulricehamn. Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året 1 223 bostäder (1 220) och 89 100 kvm (88 000) lokalyta.

CH Square som utvecklar och förvaltar logistik- och industrifastigheter. Det egna beståndet består vid årsskiftet av 159 600 kvm (137 000) lokalyta.

CH Square Bygg som utför totalentreprenader av logistik- och industrifastigheter åt externa kunder.

Dynamo Fastigheter, där koncernen genom 50/50 ägande tillsammans med Hanssons Hus utvecklar och förvaltar bostäder i flerbostadshus. Totalt har 173 bostäder färdigställts och projektportföljen består av ytterligare 203 bostäder, varav samtliga har byggstartats. Dynamo Fastigheter klassificeras som intressebolag i denna koncernredovisning.

Marknadsvärdet för koncernens samtliga fastigheter uppgår per balansdagen till 4 274 mkr (3 721).

Resultat och ställning

Under 2024 nådde koncernen en omsättning på totalt 281 mkr (276 mkr).

Resultatet i koncernen uppgick till 5,2 mkr (412 mkr) efter skatt.

Koncernens egna kapital uppgår per bokslutsdagen till 1 004 mkr (1 008 mkr). Årets positiva

värdeutveckling för koncernens fastigheter gör att eget kapital justerat med övervärden per samma datum uppgår till 2 500 mkr (2 268). Koncernens soliditet uppgår till 34 % (36%) och justerad med övervärden uppgår nyckeltalet till 58% (55).

Årets genomsnittliga uthyrningsgrader i koncernens olika verksamheter fördelar sig enligt nedan:

Verksamhet	Bostäder	Lokaler
Hökerum Fastigheter	99,4% (99,1)	93,6% (93,5)
CH Square	-	100% (100)
Dynamo Fastigheter*	82% (100)	-

* Per balansdagen är uthyrningsgraden i Dynamo Fastigheter 100%. Vakansen om 18% beror på etappvis inflyttning i färdigställt projekt

Riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet, utöver omvärldsrisker, exponerat för olika verksamhets- och affärsrisker. De riskområden som identifieras och arbetas med löpande är framförallt:

Uthyrningsrisk

Hyresgästers behov utvecklas ständigt bland annat beroende på konjunkturläge, förändrade arbetssätt och nya konsumtionsmönster, vilket kan leda till förlorade hyresgäster, ökade vakanser och minskade intäkter. Genom ett fastighetsbestånd med stor spridning på bransch, hyresgäster och kontraktslängd, samt en nära dialog för att förstå våra kunders behov, skapar vi långsiktiga relationer och minimerar uthyrningsrisken.

Finansierings- och likviditetsrisk

En svag likviditet kan förhindra investeringar och förmågan att klara betalningsåtaganden. Fokus läggs på en låg belåningsgrad, goda relationer med flera olika kreditgivare, samt säkerställd finansiering innan beslut om projektstart. Koncernens likviditetsplanering uppdateras löpande, vilket skapar en god kontroll och god framförhållning i kommunikation med kreditinstitut. Sammantaget skapar detta resurser att fullfölja beslutade investeringar och åtaganden.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivå påverkar finansnettot och därmed koncernens resultat. Koncernens låga belåningsgrad, samt en låneportfölj med olika löptider fördelade mellan olika kreditgivare minskar koncernens känslighet och risk vid ränteförändringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Koncernen har under året fortsatt att vara en stabil och långsiktig aktör som besitter ett stort kunnande inom branschen. Strategier och målsättningar för koncernen utarbetas från vår vision om att vara ”Den bästa av världar” och våra fokusområden; Kunden först, Trivas på jobbet, Trygg tillväxt och Hållbarhet.

Hökerum Fastigheter

Koncernen utökade sitt förvaltningsbestånd i Borås genom att i december 2024 förvärva en centralt belägen fastighet innehållandes 224 kvm bostadsyta 1 134 kvm lokalyta.

Arbetet med att vidareutveckla Väveriet i Ulricehamn och att skapa stadens mest inspirerande arbetsplats har pågått under verksamhetsåret. På balansdagen är 97% av fastighetens 8 000 kvm utvecklade eller under pågående utveckling.

CH Square

Under verksamhetsåret har koncernen färdigställt ytterligare ca 23 000 kvm yta för logistik åt en befintlig hyresgäst.

Koncernen har förvärvat 70 000 kvm mark i Eskilstuna. Marken förvärvades via ett bolag och ägs tillsammans med en extern part. Koncernens ägandeandel uppgår till 50% som klassificeras som intressebolag.

CH Square Bygg

Under året har koncernen utökats med CH Square Bygg AB. Bolaget ska ägna sig åt totalentreprenader inom logistik.

Dynamo Fastigheter

Utöver löpande fastighetsförvaltning har verksamhetsgrenen under året färdigställt ett projekt om 129 bostäder i Gårdsten, Göteborg. Byggnation av 126 bostadslägenheter i Bålsta, Stockholm har pågått och vid denna årsredovisnings undertecknande har hälften av dem färdigställts. Beslut om byggstart har fattats och innehåller byggnation av ytterligare 77 bostäder i Gårdsten, Göteborg. Projektet beräknas färdigställas under våren 2026.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Koncernen fortsätter arbetet med utveckling av befintligt ägda fastigheter samt nyproducerade logistikfastigheter och hyresbostäder. Hänsyn tas till förändringar av det finansiella läget i omvärlden.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	281 250	275 829	195 500	170 678	166 767
Resultat efter finansiella poster	17 485	423 441	28 260	26 989	24 875
Eget kapital	1 003 637	1 008 176	621 711	610 912	591 725
Justerat eget kapital med övervärden	2 499 865	2 268 092	1 993 889	1 721 554	1 277 377
Balansomslutning	2 938 115	2 834 934	2 525 642	2 030 820	1 616 948
Justerad balansomslutning med övervärden	4 434 343	4 096 444	3 897 821	3 141 462	2 303 616
Soliditet (%)	34	36	25	30	37
Justerad soliditet med övervärden (%)	58	55	51	56	57
Kassalikviditet (%)	254	297	43	61	91
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	240 315	101 763	4 150	2 535	-926
Balansomslutning	1 320 599	1 319 853	1 015 847	1 045 814	1 016 436
Soliditet (%)	65	48	53	52	54
Kassalikviditet (%)	226	150	158	157	161

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Insatt aktiekapital	50 000	1 006 251 189	1 874 325	1 008 175 514
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-8 400 000	-1 320 000	-9 720 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		5 110 041	71 421	5 181 462
Belopp vid årets utgång	50 000	1 002 961 230	625 746	1 003 636 976
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	529 429 434	100 236 326	629 715 760
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-8 400 000		-8 400 000
Balanseras i ny räkning		100 236 326	-100 236 326	0
Årets resultat			240 332 036	240 332 036
Belopp vid årets utgång	50 000	621 265 760	240 332 036	861 647 796

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	621 265 759
årets vinst	240 332 036
	861 597 795
disponeras så att i ny räkning överföres	861 597 795
	861 597 795

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		281 249 837	275 829 298
Aktiverat arbete för egen räkning		2 555 334	2 016 334
Förvaltningskostnader		-162 114 659	-157 813 481
Bruttoresultat		121 690 512	120 032 150
Administrationskostnader		-22 700 878	-27 728 602
Övriga rörelseintäkter		4 400 000	9 509 528
Övriga rörelsekostnader		-1 286 291	-2 025 674
Rörelseresultat	2, 3, 4, 5	102 103 343	99 787 402
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	457 200	214 727 122
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt ägda företag	7	-7 210 264	181 386 242
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-950 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 085 705	11 636 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 000 788	-84 095 461
		-84 618 147	323 653 909
Resultat efter finansiella poster		17 485 196	423 441 311
Skatt på årets resultat	10	-6 735 900	-8 791 024
Uppskjuten skatt	11	-5 567 833	-2 576 104
Årets resultat		5 181 463	412 074 183
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 110 041	410 138 568
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		71 421	1 935 617

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	12	2 203 800	950 400
		2 203 800	950 400
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	2 546 501 837	2 364 474 808
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	13 085 197	9 905 368
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	19 388 085	24 891 841
		2 578 975 119	2 399 272 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	30 865 959	21 982 118
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	1 594 362
Andra långfristiga fordringar	18	17 149 054	23 985 498
		48 015 013	47 561 978
Summa anläggningstillgångar		2 629 193 932	2 447 784 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 471 814	11 373 267
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styra företag		120 438 102	116 545 980
Övriga fordringar	19	22 961 259	23 897 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 507 564	42 120 597
		215 378 739	193 937 258
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		59 980 000	134 980 000
		59 980 000	134 980 000
<i>Kassa och bank</i>	20	33 562 336	58 232 101
Summa omsättningstillgångar		308 921 075	387 149 359
SUMMA TILLGÅNGAR		2 938 115 007	2 834 933 754

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 002 961 230	1 006 251 189
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 003 011 230	1 006 301 189
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		625 746	1 874 325
Summa eget kapital		1 003 636 976	1 008 175 514
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	28 800 764	16 732 423
		28 800 764	16 732 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 783 737 762	1 680 285 982
Övriga skulder		583 217	466 932
		1 784 320 979	1 680 752 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 848 000	41 912 560
Förskott från kunder		657 572	0
Leverantörsskulder		21 134 840	34 564 831
Aktuella skatteskulder		4 229 581	4 246 593
Övriga skulder		3 912 275	1 090 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	44 574 020	47 458 612
		121 356 288	129 272 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	2 938 115 007	2 834 933 754

Koncernens**Kassaflödesanalys**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		17 485 196	423 441 311
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm		64 049 983	60 828 339
Övriga ej likviditetspåverkande poster		6 753 064	- 396 113 364
		88 288 243	88 156 286
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-	-
Betald inkomstskatt	-	6 752 912	- 3 057 740
		81 535 331	85 098 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		81 535 331	85 098 546
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar	-	1 098 547	2 218 627
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-	12 039 039	- 62 467 233
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	13 453 732	- 12 718 357
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-	68 361	- 24 275 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 875 652	- 12 143 591
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	1 275 000	- 51 458 658
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	183 976 776	-
Sålda materiella anläggningstillgångar		503 224	-
Förvärvat dotterföretag	-	21 591 913	- 60 000 000
Sålda dotterbolag		457 200	215 114 191
Investeringar i intressebolag	-	19 928 537	- 25 080 000
Sålda intressebolag		-	128 468 242
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	16 163	- 477 862
Avyttring/amorteringar av övr finansiella anläggningstillgångar		8 446 969	17 139 584
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		-	30 480 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	217 380 996	254 185 532
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån		115 320 140	261 881 782
Amortering av skuld	-	47 700 000	- 41 912 560
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		4 935 440	- 247 392 022
Erhållet tillskott		-	-
Transaktioner med minoritetsintresse		-	- 30 310 000
Utbetald utdelning	-	9 720 001	- 8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 835 579	- 65 732 800
Årets kassaflöde	-	99 669 765	176 309 141
Likvida medel vid årets början		193 212 101	16 902 960
Likvida medel vid årets slut		93 542 336	193 212 101

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-152 716	-137 121
		-152 716	-137 121
Rörelseresultat	2	-152 716	-137 121
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	219 037 200	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-56 903	87 890 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	58 866 163	46 690 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 378 899	-32 680 524
		240 467 561	101 899 796
Resultat efter finansiella poster		240 314 845	101 762 675
Bokslutsdispositioner		0	-1 876 000
Resultat före skatt		240 314 845	99 886 675
Skatt på årets resultat		17 191	349 651
Årets resultat		240 332 036	100 236 326

Moderbolagets Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	26, 27	260 045 512	259 999 512
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		21 902 000	21 982 118
Uppskjuten skattefordran		356 161	338 970
Andra långfristiga fordringar		869 000	887 000
Summa anläggningstillgångar		283 172 673	283 207 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		827 575 055	727 298 800
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		119 938 102	116 545 980
Övriga fordringar		18 064	18 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 730	1 456 333
		947 596 951	845 319 177

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		59 980 000	134 980 000
		59 980 000	134 980 000

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	20	29 849 565	56 346 571
		1 037 426 516	1 036 645 748

SUMMA TILLGÅNGAR

1 320 599 189 **1 319 853 348**

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

621 265 759

529 429 433

Årets resultat

240 332 036

100 236 326

861 597 795

629 665 759

Summa eget kapital

861 647 795

629 715 759

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

25 000

Skulder till koncernföretag

458 951 394

690 112 589

Summa kortfristiga skulder

458 951 394

690 137 589

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 320 599 189

1 319 853 348

Noter

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.

Allmänna upplysningar

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Bedömningar och uppskattningar

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att exakt motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värdet vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Allmänt

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.

Försäljning av fastigheter

Försäljning av fastigheter redovisas som försäljning av vara. Detta redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt

Ränteintäkter och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

Pågående entreprenadarbeten

Bolaget redovisar pågående arbeten enligt färdigställandemetoden i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1). Det innebär att intäkter och kostnader för entreprenadprojekt redovisas först när projektet är väsentligen färdigställt och kan överlämnas till beställaren. Fram till dess aktiveras nedlagda utgifter som pågående arbete för annans räkning under omsättningstillgångar i balansräkningen.

Direkta kostnader såsom material, underentreprenörer och arbetskraft aktiveras löpande som en del av pågående arbete. Eventuella förskott från beställare redovisas som skuld under posten Förskott från kunder.

Bolaget gör regelbundna bedömningar av pågående arbeten för att säkerställa att projektvärderingen är korrekt. Om det finns indikationer på att ett projekt kommer att generera en förlust, redovisas hela den förväntade förlusten omgående i enlighet med försiktighetsprincipen

Leasing

Koncernen

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden. Inga finansiella leasingavtal har identifierats i koncernen.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelarna och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna ersättningar till anställda som avslutar sin anställning.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen har fastigheter delats upp i komponenter. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när

några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande procentsatser tillämpas:

Stommar	50 - 120 år
Tak, fasad, fönster	20 - 60 år
Kök, bad, inre ytskikt	20 - 30 år
Installationer, el, rör, ventilation, hiss	20 - 40 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningarna och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgångar utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärde enligt kapitel 11 K3

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

Nedskrivning av finansiella instrument

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för finansiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller om det är sannolikt att låntagaren kommer att försättas i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. Beträffande tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena som tillgången förväntas generera.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Koncernkonto

Koncernen tillämpar koncernkonto. I moderbolaget redovisas dotterbolagens tillgodohavanden som en kortfristig skuld till koncernföretag. Utnyttjad kredit av dotterbolagen redovisas i moderbolaget som en kortfristig fordran hos koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom vad som beskrivs nedan.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inkl uppskjuten skatteskuld. I koncernen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger.

Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållt aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Justerat eget kapital med övervärden

Eget kapital +/- över/undervärden fastigheter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerad balansomslutning med övervärden

Balansomslutning +/- över/undervärden i fastigheter

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet med övervärden

Justerat eget kapital +/- över/undervärden i fastigheter, i procent av balansomslutningen +/- över/undervärden fastigheter - likvida medel.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	11
Män	22	24
	35	35
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 695 000	1 565 000
Övriga anställda	16 116 800	15 381 000
	17 811 800	16 946 000
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	336 000	311 518
Pensionskostnader för övriga anställda	1 421 000	1 354 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 890 000	5 931 000
	7 647 000	7 596 518
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 458 800	24 542 518
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	66 %	66 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Arvode till revisor
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2024	2023
Revisionsuppdrag	900 000	850 000
Övriga uppdrag	100 000	100 000
	1 000 000	950 000

**Not 4 Leasing, leasinggivaren
Koncernen**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av leasing av hyresavtal.

	2024	2023
Inom ett år	206 575 355	171 681 891
Senare än ett år men inom fem år	534 636 043	428 120 380
Senare än fem år	352 408 356	335 609 001
	1 093 619 754	935 411 272

Under året erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 281 249 837 kr (275 829 298 kr)

Koncernens förvaltningsfastigheter består av bostäder och lokaler som innehas för långsiktig uthyrning.

**Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen
Koncernen**

	2024	2023
Inköp	-31 781 000	-31 880 000
Försäljning	29 904 000	31 880 000
	-1 877 000	0

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar dotterbolag	457 200	214 727 122
	457 200	214 727 122

Moderbolaget

	2024	2023
Utdelning från andelar i dotterbolag	218 680 000	0
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	357 200	0
	219 037 200	0

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024	2023
Andelar i intresseföretags resultat	-7 118 500	-3 523 000
Avyttring andelar intressebolag	-91 764	184 909 242
	-7 210 264	181 386 242

2025050220152

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	12 085 705	11 636 006
	12 085 705	11 636 006

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	48 965 111	37 933 266
Övriga ränteintäkter	9 901 053	8 756 904
	58 866 164	46 690 170

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	89 000 788	84 095 461
	89 000 788	84 095 461

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	37 378 789	32 672 395
Övriga räntekostnader	110	8 129
	37 378 899	32 680 524

2025050220153

**Not 10 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 375 900	-8 791 024
Uppskjuten skatt	-5 567 833	-2 576 104
Totalt redovisad skatt	-11 943 733	-11 367 128

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 485 196		423 441 312
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 601 950	20,60	-87 228 910
Ej avdragsgilla kostnader		-2 868 133		-6 849 000
Ej skattepliktiga intäkter		94 183		85 286 886
Förändring av skattemässigt underskott		-570 208		570 208
Skatteeffekt av temporära skillnader		-4 997 625		-3 146 312
Justering av föregående års skatt				0
Redovisad effektiv skatt	68,31	-11 943 733	2,68	-11 367 128

Not 11 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-28 800 764	-28 800 764
	-28 800 764	-28 800 764

2023

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader		-17 302 631	-17 302 631
Skattemässiga underskottsavdrag	570 208		570 208
	570 208	-17 302 631	-16 732 423

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Förändring genom förvärv	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	14 652 010	5 143 756	3 389 694	23 185 460
Skattemässiga underskottsavdrag	-570 208	570 208		0
Andra outnyttjade skatteavdrag				3 110 814
Skattepliktiga temporära skillnader	2 650 621	-146 131		2 504 490
	16 732 423	5 567 833	3 389 694	28 800 764

Not 12 Tomträtter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 188 000	1 188 000
Inköp	1 275 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 463 000	1 188 000
Ingående avskrivningar	-237 600	-216 000
Årets avskrivningar	-21 600	-21 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 200	-237 600
Utgående redovisat värde	2 203 800	950 400

**Not 13 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 805 081 061	2 638 246 043
Inköp	47 258 553	146 755 909
Ingående anskaffningsvärden i förvärvade dotterföretag	67 284 654	204 105 097
Årets försäljningar och uttrangeringar	-2 528 750	-249 193 046
Omklassificeringar	136 231 875	65 167 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 053 327 393	2 805 081 061
Ingående avskrivningar	-410 654 642	-357 401 884
Årets försäljningar och uttrangeringar	2 420 459	7 283 387
Årets avskrivningar	-61 463 406	-58 419 665
Ingående avskrivningar i förvärvade dotterföretag	-7 176 336	-2 116 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 873 925	-410 654 642
Ingående nedskrivningar	-29 951 611	-29 951 611
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 951 611	-29 951 611
Utgående redovisat värde	2 546 501 857	2 364 474 808

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. En extern marknadsvärdering, baserat på priser på en aktiv marknad, görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst vart tredje år. Däremellan antas en schablonmässig värdeutveckling.

För att få en bra överblick av värdeutvecklingen av koncernens fastighetsbestånd värderas varje år blandade fastighetstyper och geografiska lägen enligt ett rullande schema.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 4 042 730 000 kr (3 624 391 000).

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 623 520	26 574 497
Årets inköp	6 139 740	2 176 147
Årets försäljningar och utrangeringar	-2 442 258	-127 124
Ingående anskaffningsvärden i förvärvade dotterföretag	44 084	0
Omklassificeringar	-227 569	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 137 517	28 623 520
Ingående avskrivningar	-18 718 153	-16 458 203
Årets försäljningar och utrangeringar	2 047 325	127 124
Ingående avskrivningar i förvärvade dotterföretag	-44 084	
Årets avskrivningar	-2 564 977	-2 387 074
Omklassificeringar	227 569	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 052 320	-18 718 153
Utgående redovisat värde	13 085 197	9 905 367

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 891 841	64 268 504
Under året nedlagda kostnader	132 896 892	68 887 875
Pågående nyanläggningar i förvärvade dotterföretag	39 193	0
Under året genomförda fördelningar	-138 439 841	-108 264 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 388 085	24 891 841
Utgående redovisat värde	19 388 085	24 891 841

**Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 020 118	5 499 850
Inköp	19 882 030	80 118
Försäljningar	-80 118	-3 559 850
Aktieägartillskott	0	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 822 030	27 020 118
Ingående värdeförändringar	-5 038 000	-1 630 726
Andel i intresseföretags resultat	-7 083 639	-3 523 000
Omklassificeringar	-3 834 432	115 726
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 956 071	-5 038 000
Utgående redovisat värde	30 865 959	21 982 118

2025050220157

**Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Dynamoder AB	50	49,9	10 949 068
MIGS Properties 2 AB	50	49,9	19 916 891
			30 865 959

	Org.nr	Säte
Dynamoder AB	559279-7087	Ulricehamn
MIGS Properties 2 AB	559213-4497	Ulricehamn

2025050220158

**Not 18 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 584 331	30 403 997
Tillkommande fordringar	16 163	0
Avgående fordringar	-8 702 607	-808 307
Omklassificeringar	0	-11 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 897 887	29 584 331
Ingående nedskrivningar	-5 598 833	-1 863 824
Amorteringar, avgående fordringar	0	-3 735 009
Återförda nedskrivningar	1 850 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 748 833	-5 598 833
Utgående redovisat värde	17 149 054	23 985 498

**Not 19 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 623 330	6 861 359
Momsfordran	0	460 272
Reversfordringar	14 337 929	16 300 383
Övr fordringar	0	275 400
22 961 259	23 897 414	

2025050220159

**Not 20 Räntebärande fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgodohavande mot koncernkonto	29 887 940	153 232 101
Övriga tillgodohavanden	3 674 396	0
	33 562 336	153 232 101

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	29 887 937	56 346 571
Övriga tillgodohavanden	-38 372	0
	29 849 565	56 346 571

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	16 732 423	14 652 010
Uppskjuten skatt i RR	5 567 833	2 576 104
Förändring genom förvärv	3 389 694	-495 691
Omklassificering	3 110 814	0
Belopp vid årets utgång	28 800 764	16 732 423

**Not 22 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	187 392 000	167 650 240
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	1 596 345 762	1 512 635 742
	1 783 737 762	1 680 285 982

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld och ingår inte i ovan uppställning. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	412 420	396 358
Upplupna lönekostnader	2 439 154	2 140 318
Övriga upplupna kostnader	2 348 458	1 491 281
Förutbetalda hyresintäkter	21 497 355	29 115 773
Periodiserade hyresrabatter	17 876 633	14 314 882
	44 574 020	47 458 612

**Not 24 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	1 396 811 762	1 374 985 057
	1 396 811 762	1 374 985 057

Borgensåtagandet avser i sin helhet koncernföretags banklån.

**Not 25 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 969 135 300	1 821 026 300
	1 969 135 300	1 821 026 300

**Not 26 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 999 512	259 999 512
Inköp	50 000	0
Försäljningar	-4 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 045 512	259 999 512
Utgående redovisat värde	260 045 512	259 999 512

2025050220161

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Hökerum Byggförvaltning AB	100%	100%	259 899 812
CH Square AB	99,4%	99,4%	49 700
S&S Projektering AB	100%	100%	50 000
CH Square Bygg AB	92%	92%	46 000
			260 045 512

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hökerum Byggförvaltning AB	556784-9012	Ulricehamn	260 722 981	11 221 250
CH Square AB	559209-3149	Ulricehamn	52 419 758	46 589 146
S&S Projektering AB	559208-2902	Ulricehamn	37 783	-151 507
CH Square Bygg AB	559474-0341	Ulricehamn	478 890	428 890

Not 28 Bolag som ingår i koncernen**Koncernen**


Hökerum Byggförvaltning AB	556784-9012
Hökerum Byggförvaltning 2 AB	556789-0107
Hökerum Byggförvaltning 4 AB	556797-0529
Hökerum Byggförvaltning 5 AB	556797-0537
Hökerum Byggförvaltning 6 AB	556797-0545
Hökerum Byggförvaltning 7 AB	556798-0205
Hökerum Byggförvaltning 8 AB	556827-1240
Hökerum Byggförvaltning 9 AB	556851-7162
S & S Projektering AB	559208-2902
CH Square AB (99,4%)	559209-3149
CH Square Bygg AB (92%)	559474-0341
Hökerum Logistikutveckling AB	559209-3156
Fastigheten Smedjan 7 AB	556724-2671
Åsunden Fastighets AB	556897-7002
Flerfam i Ulricehamn AB	556861-5115
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn AB	556827-1257
Hökerum Fastigheter i Borås 2 AB	556827-1232
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn 3 AB	556645-7122
Riksensberg i Ulricehamn AB	556733-4791
Sanatorieskogen 1:38 Fast. förvaltning AB	556843-1356
Hökerum Fastigheter i Huskvarna AB	559056-0495
Hökerum Fastigheter i Hovslätt AB	559056-0370
Hökerum Fastigheter i Borås AB	556827-1265
Max i Ulricehamn AB	556564-8390
Hökerum Fastigheter i Mark AB	556827-1570
Borås Majbaggen 2 AB	556841-6639
FLT Fastigheter AB	556869-7683
Hökerum Fastigheter i Borås 3 AB	556806-6327
Hökerum Fastigheter i Borås 4 AB	556825-9484
Centrumfastigheter i Huskvarna AB	556290-8607
HB Bogehem Förvaltning	916894-3455
Ståhls Fastigheter KB	916899-0043
KB Storgatan 9	969605-7232
KB Barollo1	916851-8422
Hökerum Logistikfastigheter 1 AB	559211-0539
Hökerum Logistikfastigheter 2 AB	559304-9090
Hökerum Logistikfastigheter 3 AB	559213-4497
Hökerum Square i Vaggeryd 2 AB	559215-6433
Hökerum Square i Klippan 1 AB	559230-1880
Hökerum Square i Karlshamn 1 AB	559304-9108
Hökerum Square Två AB	559283-0607
Hökerum Square Fyra AB	559185-2982
Hökerum Square Auto Fyra AB	559318-2180
CH Square Vaggeryd 3 AB	559381-5177

2025050220163

Ulricehamn den 8 april 2025



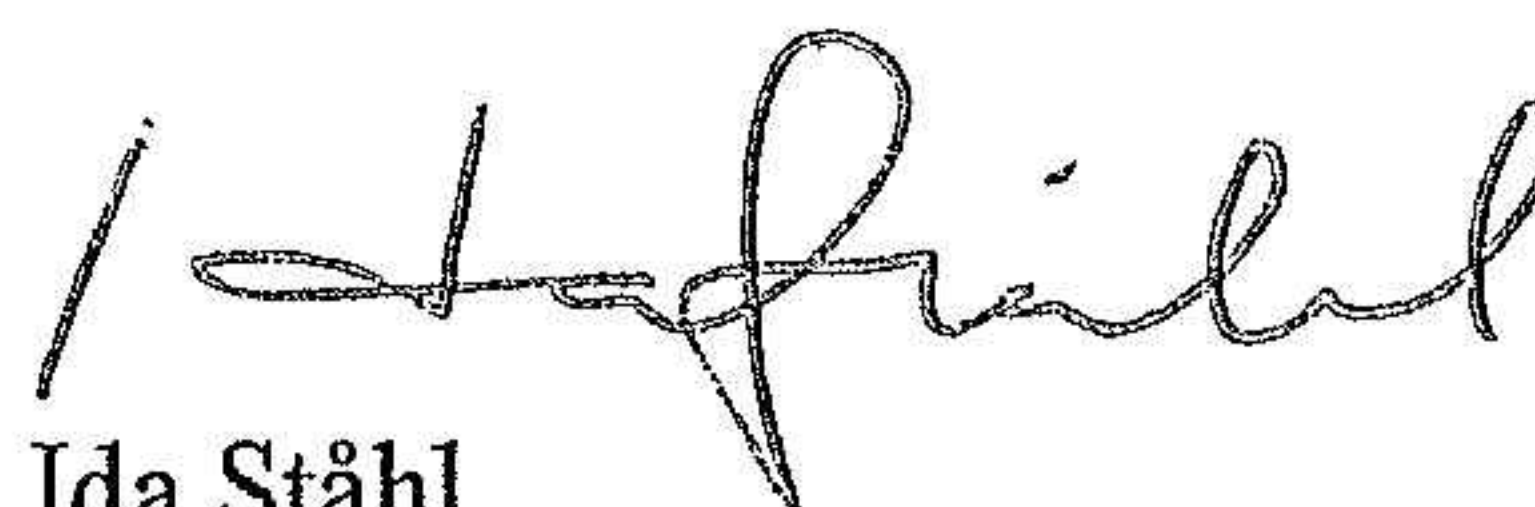
Linda Ståhl
Ordförande



Viktor Ståhl



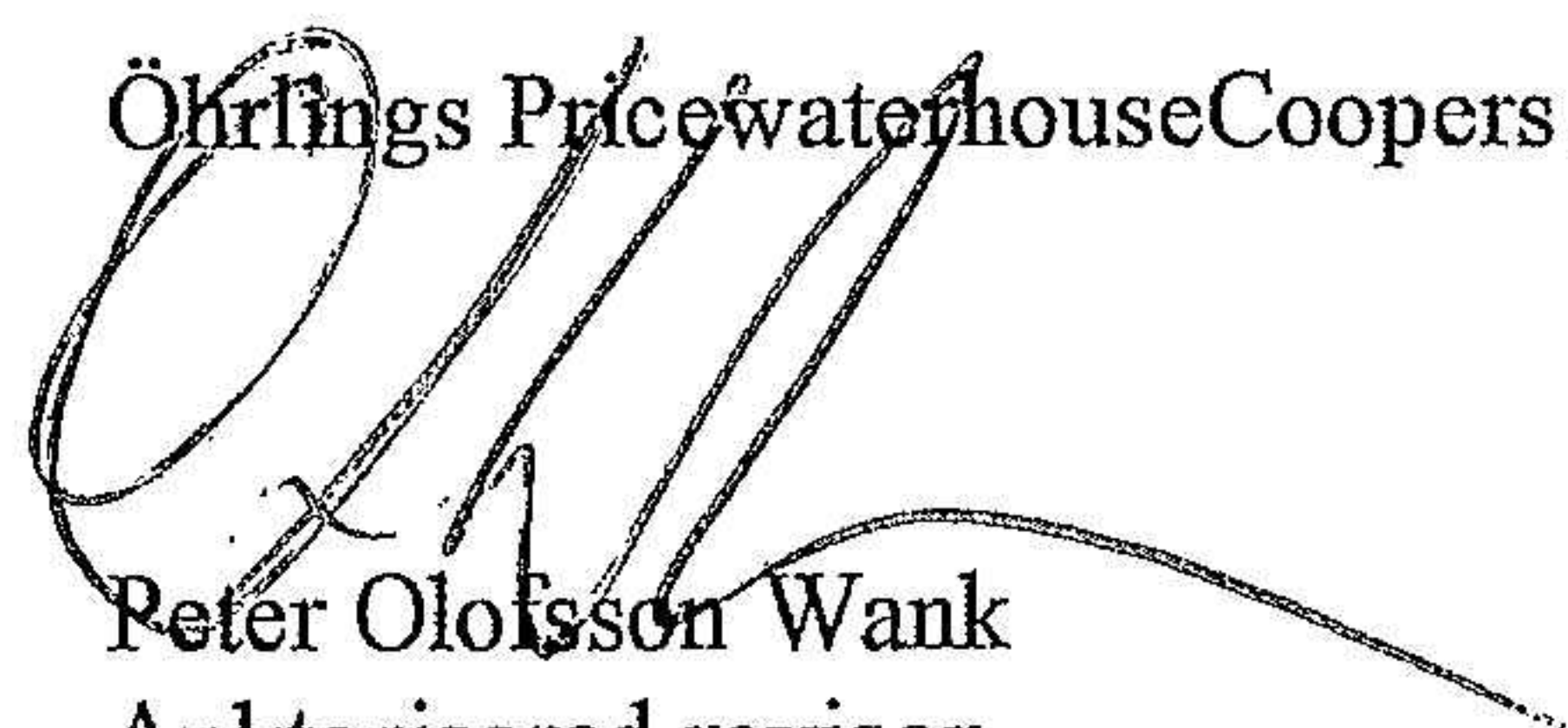
Daniel Ståhl



Ida Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats 25-04-08

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Sofia Westermark

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB, org.nr 559203-3608

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 8 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Sofia Westermark