

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Husvärden L Larsson & Co AB
556571-3624
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Husvärden L Larsson & Co AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Möln dal den 18 juni 2025


Lennart Larsson

Husvärden L Larsson & Co AB

Org nr 556571-3624

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Årsredovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	2-12
Koncernens rapport över totalresultat	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14-15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden	17
Moderföretagets resultaträkning	18
Moderföretagets balansräkning	19-20
Moderföretagets förändringar i eget kapital	21
Moderföretagets kassaflödesanalys	22
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23-55

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Husvärden L Larsson & Co AB, organisationsnummer 556571-3624, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, består av moderbolaget, Husvärden L Larsson & CO AB (Husvärden-koncernen), samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Fastighets AB L Larsson & Co, Fastighets AB Bobinen, Fastighets AB Spolen med dotterbolagen Friggabyns Fastighets AB, Fastighets AB Idrottsvägen 10, Fastighets AB Vinni, Fastighets AB Bovinkeln, Erskavägen Bostäder AB, och Damoj 11 AB. Vidare ingår Fastighets AB Kullen Krokslätt Söder med dotterbolagen Fastighets AB Kullen NYAB 1 och Fastighets AB Kullen NYAB 2 AB. Fastighets AB Krokstenen med dotterbolagen Fastighets AB Bergskroken, Fashion Fastighets AB och Fastighets AB Tailor. Fastighets AB Solheden med dotterbolagen Fastighets AB Solkanten, Fastighets AB Solrenen och Linnepinn Trading AB. Himlastaden Fastighets AB med dotterbolagen Haga Pingstbo Fastighets AB, Haga Station Fastighets AB och Haga Viktoria Fastighets AB. Rektorsgatan Fastighets AB med dotterbolaget Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening. Krokslätt Energi AB, Krokslätt Parkering AB, Vämmedalshem AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande. Bolaget äger även 31,9 % av aktierna i K21 Entreprenad AB, 33,3% av aktierna i HKW Fastighets AB, 50% av aktierna i Carlvärden AB, 50% av aktierna i Sälenriangeln AB, 50% av aktierna i Långedrag Centrum AB och 50% av aktierna i EPM Energi Holding AB, dessa innehav klassificeras som intressebolag.

I koncernen ingår vidare vilande dotterbolag.

Affärsidé

Vår affärsidé är att äga och utveckla kommersiella fastigheter samt bostäder med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden, framförallt i Göteborgsregionen. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhörddhet för deras önskemål. Våra kunder är idag i huvudsak lokalyresgäster med stor spridning av verksamheter.

Strategi

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kund och marknad för att nå ett optimalt långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter. Vårt fokus och styrka är att vi alltid är nära kund genom att vi förvaltar våra lokaler och bostäder med egen personal lokalt och med hög servicenivå vilket skapar långsiktiga och goda affärsrelationer.

Affärsmodell

Husvärden-koncernen köper, förvaltar och utvecklar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna förvaltas och utvecklas på ett hållbart och lönsamt sätt och genomsyras av kvalitet vilket skapar bra värdeutveckling.

Finansiella mål

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 ggr
- Soliditeten skall uppgå till lägst 30 %.

Organisation / Medarbetare

Husvärden-koncernen har en liten och platt organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett önskemål. Vår ambition är att alltid vara nära affären och kunden.

Fastighetsbeståndet

Bolagets verksamhet består av förvaltning av kommersiella fastigheter samt bostäder, främst i Göteborgsregionen och genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag. Under 2024 och början av 2025 har byggprojekt startats upp och kommer att pågå under några år framöver, där kommersiella fastigheter och bostadslägenheter kommer att byggas.

Koncernen äger 21 st fastigheter (20 st) och inklusive intressebolag, totalt 25 st (24 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta i koncernen inklusive intressebolag (lokal – och bostadsyta) uppgår vid räkenskapsårets utgång till 152 425 m² (151 115 m²) varav intressebolag 5 115 m² (5 115 m²) samt 21 700 m² (21 700 m²) yta i parkeringshus.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd 2025 bedöms uppgå till 266 msek (264 msek) samt inklusive intresseföretag till 276 msek (273 msek).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Krokslätt Energi AB, vars verksamhet är att lokalt producera energi, kyla och värme (bergvärme), försörjer sedan 2017 Kängurun 18, 20 samt Kängurun 21-28. Krokslätts Energi AB kommer framöver, i takt med att dessa fastigheter utvecklas, även att ansluta och försörja fastigheterna Kängurun 2 och 13. Dessa fastigheter kommer att innehålla både bostäder, kontor och service med en beräknad yta om ca 60 000 m².

Utöver att tillhandhålla kyla och värme så har Krokslätt Energi fortsatt att installera solceller på tak. Efter att under tidigare år ha monterat detta både på fastigheten Kängurun 18 samt Kängurun 29 så har det under 2024 påbörjats ytterligare en utökning av solcellsinstallationer vilka kommer att färdigställas under 2025 och vara placerade på Kängurun 22. Vi har sedan tidigare ett avtal med Mölndal Energi där vi tillsammans utvecklar och optimerar driften mellan deras och vår energianläggning för att minska uttaget av El-effekt när det råder brist. Detta arbete har fördjupats under 2024 och kommer att fortsätta under 2025 och troligen permanentas då nyheten om arbetet spritt sig till fler fjärrvärmebolag runt om i Sverige.

Gällande fastigheten Kängurun 2 har projektering – och rivningsarbeten pågått enligt plan under 2024. Samtidigt har arbeten under året fortsatt att pågå med att förändra detaljplanen i samråd med Mölndals kommun. Positivt planbesked erhöles under våren 2023 avseende kontorshuset och antagande av ny detaljplan beräknas erhållas under oktober 2025. Bygglov på befintlig detaljplan erhöles under slutet av kvartal 1 2025 och start av grund och källare kommer att påbörjas under april 2025. För fastigheten planeras i första hand byggnation av kontor och handel om totalt ca 13 000 m² med planerad byggstart i början av 2026.

Byggnationen av 63 st lägenheter på fastigheten Mölndal Våmmedal 3:118 i Källered avvaktas fortsatt på grund av det allmänna marknadsläget.

Gällande fastigheterna Göteborg Kortedala 36:23, Göteborg Kortedala 37:3, Göteborg Kortedala 37;2 och Angered 101:1, förs fortsatta diskussioner med Göteborgs kommun kring en förändring av detaljplanen.

Den 1 oktober 2024 förvärvades fastigheten Göteborg Vasastaden 1:3.

Start av detaljplanearbete avseende Göteborg Vasastaden 1:4 har tidigare angetts till 2024 (positivt planbesked erhöles under 2021) men än så länge har fastigheten inte tagits med i stadens startplan för detaljplanearbete. Planerna med att omvandla Göteborg Vasastaden 1;2 till bostadsrätter avvaktas till utvecklingen av Göteborg Vasastaden 1:4 klargjorts. Tillsvidare hyrs lägenheter och lokaler ut som tidigare.

Gällande Rektorsgatan Fastighets AB i Alingsås och fastigheten Hökanäppet 8 - är detaljplan klar och bygglov har erhållits. Projektering kring byggnation av 74 st bostadslägenheter (bostadsrätter), boarea ca 6 000 m², har färdigställts. Rivning av befintliga byggnader har skett under sommaren 2024. Säljstart i projektet avvaktas med hänsyn till rådande marknadsläge.

Detaljplanen för flerbostadshus om ca 34 lägenheter i Sollebrunn har vunnit laga kraft under våren 2022. Beräknad boyta uppgår till ca 1 800 m². Även detta projekt avvaktats med hänsyn till rådande marknadsläge.

Fastigheten Kungsbacka Lerberg 3:11, Anneberg, som förvärvades under år 2022, har positivt planbesked erhållits. Detaljplanearbete startades under kvartal 2, 2024 och tidplanen för antagande av ny detaljplan har angetts till kvartal 1, 2026. Detaljplanen för kommande bostadsproduktion drivs i samarbete med en annan samarbetspartner.

Under året har intressebolaget Skrea Solcellspark AB avyttrats till det nybildade intressebolaget EPM Energi Holding AB vars verksamhet är i sin linda och där bolagsstrukturen håller på att formas. Skrea Solcellspark AB har sedan tidigare tecknat arrendeavtal med Göteborgs Stifts Prästlönetillgångar på ett område om ca 32 hektar där avsikten är att anlägga en solcellspark inklusive batteriladdning. Tänkta köpare av El-energin är bland annat ett närliggande "Truck-center". Under 2024 har arbete pågått med fortsatta utredningar som är nödvändiga samt att tillsammans med berörda myndigheter arbeta fram och erhålla erforderliga tillstånd för solcellsparken. Detta arbete har fortsatt under 2025. Färdigställandet är beräknat till 2027/2028.

Stiftelsen, Husvärdens Stiftelse för välgörande ändamål, har som ändamål att bl a främja och stödja hjälpinsatser vid krig och nödsituationer, sociala insatser för barn och ungdomar mm. Ändamålet ska uppfyllas genom att stiftelsen lämnar bidrag till organisationer som står under tillsyn av Svensk insamlingskontroll samt organisationer med kristen värdegrund.

I intressebolaget Carlvärden AB, ägarandel 50%, finns två dotterbolag med en utvecklingsfastighet i vardera bolag där byggnation för restaurang, handel och kontor pågår. I det ena bolaget, Viitallized AB (Billdal), så är byggnationen i allt väsentligt färdigställd och det kvarstår att erhålla slutbesked. I bolaget Vattenfastigheten Lindholmen AB, pågår projektering, grund- och markarbeten. Bottenplattan är klar och ansökan om bygglov har skickats in under april 2025.

I intressebolaget Långedrag Centrum AB, ägarandel 50%, som äger andelarna i Fastigheten Stageglet AB och Älvsborg 176:7 AB, har planarbete omstartats efter en tids paus. För fastigheterna planeras byggnation av bostäder, handel och kontor om totalt ca 32 500 m². I befintliga lokaler uppgår uthyrningsbar yta om 5 115 m² med en årshyra om ca 9,7 msek.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver konsultverksamhet avseende administration- och förvaltning av fastigheter ägda genom dotterbolagen i koncernen. Några väsentliga händelser har ej skett under året.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 107 304 ksek (94 989 ksek) vilket motsvarar 107 304 kr per aktie (94 989 kr). Förändringen mot föregående år beror på ökat rörelseresultat samt minskade räntekostnader.

Årets resultat efter skatt uppgick till 117 110 ksek (-153 100 ksek) motsvarande 117 110 kr per aktie (-153 100 kr). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -93 ksek (-706 ksek), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 59 614 ksek (-240 049 ksek) samt värdeförändring avseende räntederivat med -12 077 ksek (-46 088 ksek).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 259 800 ksek (246 815 ksek). Förändringen mot föregående år beror i huvudsak på fastighetsbeståndets förändring mellan åren samt indexreglering 2024.

Hyresintäkterna uppvisar vidare en riskspridning avseende kunder och branscher. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 92,0 procent (94,3 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 59 028 ksek (60 417 ksek). ✓

Driftsöverskottet har ökat med 5,4 procent och uppgick till 200 772 ksek (190 471 ksek) huvudsakligen relaterat till ökade hyresintäkter under 2024.

Finansnettot uppgick till -87 875 ksek (-128 694 ksek). Värdeförändring räntederivat redovisas totalt till -12 077 ksek (-46 088 ksek). Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Husvärden-koncernen har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Värdet av räntederivatet uppgick netto vid årsskiftet till 61 003 ksek (73 080 ksek). Värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatets kontrakterade räntenivå har ökat. Övervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

Kassaflöde och finansiell ställning

Husvärden-koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 264 718 ksek (4 092 363 ksek). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 799 251 ksek (1 690 142 ksek) och dels med skulder 2 465 467 ksek (2 402 221 ksek) varav 2 028 302 ksek (2 007 957 ksek) är räntebärande.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till 108 025 ksek (87 388 ksek).

Likviditet

Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter uppgick till 40 020 ksek (53 220 ksek).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Förvärv av fastigheter uppgick till 53 300 ksek (0 ksek).

I Krokslätts Energi AB uppgick aktiverade utgifter till ca 0,6 msek, i huvudsak utgifter för investering i solceller. I Rektorsgatan Fastighets AB, Våmmedalshem AB samt i Damoj 11 AB har nedlagda projekteringskostnader uppgått till ca 4,3 msek. I Haga fastigheterna (Vasastaden) har nedlagda utgifter för projektering uppgått till ca 4,2 msek. I fastigheten Kängurun 2 har rivnings- och projekteringsarbeten uppgått till 33,6 mkr. Vidare har koncernen under året investerat i befintliga fastigheter, totalt ca 15,4 msek avseende hyresgäst Anpassningar, ombyggnationer och projektering, huvudsakligen kopplade till KB Kullen.

Moderbolaget

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick under året till 0 ksek (0 ksek). ✓

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i ksek

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen					
Hysesintäkter	259 800	246 815	226 593	208 572	180 544
Driftsöverskott	200 772	190 471	173 182	154 369	133 749
Förvaltningsresultat	107 304	94 989	100 063	93 277	92 865
Resultat efter finansiella poster	148 510	-191 854	168 097	279 480	157 201
Eget kapital	1 799 251	1 690 142	1 849 243	1 729 169	1 478 420
Balansomslutning	4 264 718	4 092 363	4 330 180	4 234 179	4 010 430
Soliditet i %	42	41	43	41	37
Avkastning på totalt kapital %	6	neg	2	7	4
Avkastning på eget kapital i %	8	neg	9	16	11
Belåningsgrad %	49	51	50	49	53
Räntetäckningsgrad ggr	2,7	2,1	2,6	3,0	3,8
Antal anställda	26	25	22	21	20
Moderbolaget					
Nettoomsättning	2 876	2 175	1 700	1 600	1 511
Resultat efter finansiella poster	52 762	16 463	105 388	166 690	5 400
Eget kapital	651 652	614 413	610 333	512 319	350 776
Balansomslutning	1 064 373	981 227	989 655	923 100	714 775
Soliditet i %	61	63	62	55	49
Antal anställda	-	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.20.

Koncernens hållbarhetsarbete

Miljö- och hållbarhetsfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför stor miljöpåverkan. Ett proaktivt och trovärdigt hållbarhetsarbete innebär möjligheter som påverkar bolagets resultat – och finansiella ställning positivt. Husvärden-koncernen har sedan lång tid lagt stort fokus på att minimera fastigheternas energianvändning men inte bara energianvändning utan också i väldigt hög grad på vilket sätt energin produceras rörande miljöavtrycket.

Vårt engagemang påbörjades redan för ca 15 år sedan och genom att gå med som en av grundarna av Sweden Green Building Council så ökade vårt fokus än mer. Då inte enbart på energi utan inom alla delar av hållbarhetsbegreppet vilka vi som ett aktivt Fastighetsbolag kan påverka. Det betyder att vårt initiala fokus på energianvändning och dess CO₂-avtryck har vidgats till att även beakta de sociala aspekterna som vi kan påverka genom att bygga med hållbara material och skapa miljöer som är trygga att bo och verka i till att också hantera frågor kring klimatförändringar främst i form av omhändertagande av dagvatten. Allt detta görs med stort engagemang och fokus på den ekonomiska hållbarheten såväl för oss som bolag men också för våra hyresgäster.

Allt detta arbete berör och påverkar Koncernens interna processer och beslut avseende underhålls – och investeringsåtgärder. Det helägda dotterbolaget Krokslätt Energi, äger och ”driftar” en stor central för geoenergi vars uppgift är att lokalt producera energi, kyla och värme till hela vårt egna fastighetsbestånd men också till andra fastighetsägare i närområdet. Krokslätt Energi tillhandahåller också laddinfrastruktur för laddning av fordon där en stor del av EL-energin kommer från solcellsanläggningar som installeras succesivt.

Genom att i varje del av vår ledningsprocess tänka hållbarhet så har vi på ovan beskrivna sätt lyckats påverka och sätta goda exempel för branschen och kollegor och också genom goda samarbeten hela tiden strävat efter att bli bättre och utvecklas än mer. Allt detta har också påverkat Koncernens kostnader och miljöavtryck på ett väldigt positivt sätt och de goda exemplen ger oss också fördelar i samband med nya projekt och/eller marktilldelningar.

Arbetet har också "smittat av sig" till många av våra hyresgäster som aktivt medverkar till en fortsatt utveckling av hållbarhetsfrågorna.

Ytterligare positiva effekter är de forskningsprojekt som vi genom vårt engagemang fått erbjudande om att delta i vilket gäller såväl inhemsk forskning via Vinnova eller på europeisk nivå via EU-projekt. Här kan vi bidra men också få än fler infallsvinklar och kunskap via utbyte med övriga som deltar i dessa projekt.

Vi är också stolta över att inom Husvärden-Koncernen ha tre byggnader vilka är klassade enligt Miljöbyggnad Nivå Guld varv ett utsågs till årets Miljöbyggnad år 2015.

Under året som gått, 2024, så har vi också breddat oss än mer vad gäller Hållbarhetsfrågorna genom att genomlysa interna processer och den påverkan dessa har på vårt miljöavtryck.

Dessutom har vi under 2024 tecknat ett fortsättningsavtal med Mölndal Energi avseende att ytterligare samarbeta och automatisera funktioner för att reducera EL-användning och effektbehov under perioder när EL-nätet är hårt belastat. Under dessa perioder kan vi då istället köpa billig Fjärrvärme vilket har visat sig gynna inte bara EL-nätet utan också ekonomiskt gynnat såväl vårt eget energibolag, Krokslätt Energi, som Mölndal Energi

2024 var också året då vi påbörjade ett samarbete med ett likasinnat bolag för att tillsammans i det hälften ägda bolaget EPM Energi Holding AB utveckla solcells- och batteriparker. Dessa parker kommer också att, där möjlighet finns, kunna kompletteras med ladd-infrastruktur för laddning av fordon. Parkerna kommer också att ha möjlighet att stödja EL-nätet på fler olika sätt vid såväl brist- som överskottssituationer i nätet.

Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Husvärden-koncernen bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljö-påverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Husvärden-koncernen för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljöarbetet inom Koncernen är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Sedan 2015 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för förnyelsebar el. Under 2020 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2020 vilket gäller fram till och med juni 2025. Från 2015 har vi köpt sol- och vindkrafts El från Svensk Naturenergi/Jämtkraft och "spetsat" med 100% Bioenergi producerad Fjärrvärme av Mölndal Energi.

Koncernens ambition att prioritera miljöanpassning i samband med både fastighetsutveckling och nyproduktion är i fokus.

Sociala förhållande och ansvarstagande

Inom det sociala området är arbetsmiljö, hälsa, säkerhet, trygghet samt samhällsengagemang särskilt viktiga och väsentliga områden ur ett hållbarhetsperspektiv.

Samhällsengagemang

Husvärden-koncernen stödjer sedan många år bl a Reningsborg. Reningsborg är en idéburen organisation med en tydlig inriktning på att skapa möjligheter och framtidstro för barn och ungdomar, lokalt i Göteborg och i utlandet. Reningsborg samverkar i detta arbete med Husvärden vars finansiella medel gett många barn och ungdomar i utsatta situationer möjlighet till skolutbildning, läxhjälp och fritidsaktiviteter. Det ger barnen en tro på sina egna möjligheter och en tro på framtiden. Utbildning är en av de viktigaste nycklarna för att bryta den onda cirkeln av fattigdom, utanförskap, ohälsa, kriminalitet och arbetslöshet ✓

Utöver ovan engagemang är Husvärden-koncernen även viktiga bidragsgivare till Räddningsmissionen, Hand in Hand, Nattvandrarerna mfl vars arbete och visioner ligger i linje med det vi anser vara viktiga samhällsengagemang.

Vi stödjer även ett flertal idrottsföreningar i regionen för att stötta främst barn och ungdomar till välmående, trygghet och en meningsfull fritid.

Personal, arbetsmiljö och hälsa

Våra medarbetare är en central del i verksamheten och avgörande för att uppfylla bolagets finansiella mål. Att erbjuda en trygg, stimulerande och hälsosam arbetsmiljö är också grunden för att vara en attraktiv arbetsgivare. Inom Husvärden-koncernen arbetar vi förebyggande med friskvård och hälsosam livsstil. Vi uppmuntrar till alla typer av rörelse och erbjuder aktiviteter inom och utanför kontoret.

Samtliga medarbetare erbjuds också hälsokontroll – varje eller vartannat år - samt att samtliga anställda erbjuds vårdförsäkring. Husvärden-koncernen genomför också löpande medarbetarundersökningar anonymt där syftet är att de anställda ska ge återkoppling om arbetsplats, kollegor och chefer. Resultatet kommuniceras i efterhand till medarbetare och utgör ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet med att utveckla verksamheten.

Vi tar avstånd från alla former och handlingar som kränker eller diskriminerar medarbetare eller samarbetspart till oss, detsamma gäller för alla former av trakasserier. För Husvärden-koncernen gäller noll-tolerans mot alla typer av korruption eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners.

Möjligheter och risker

Husvärden-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Husvärden-koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknads-mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,0 procent (94,3 procent) och speglar väl utvecklingen och konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i den regionen företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 58,9 procent (53 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 4,7 år (4,9 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med ca +/- 2,6 msek (+/- 2,5 msek).

Skuldförvaltning och riskhantering

Husvärden-koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån, diversifiera förfallostrukturen av lånen samt att bolaget arbetar med ett flertal banker. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swapar. Husvärden-koncernen har vid årsskiftet 7 st (6 st) derivatkontrakt om totalt 1 250 msek (1 050 msek) och marknadsvärdet netto av dessa uppgår per balansdagen till 61 003 ksek (73 080 ksek)

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrona regleras med index. Om räntenivån stiger med

1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 8,3 msek (9,6 msek) för räkenskapsåret 2025. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswapar med 45,4 msek (56,1 msek).

Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 28% procent (61 procent) kapitalförfall inom 12 månader. För mer information se not 3, Finansiella riskhantering samt not 25, Upplåning.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt med mera. Huvuddelen av Husvärden-koncernens kunder har dock ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Bolaget arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,6 msek (0,6 msek.).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Husvärden-koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 -10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Husvärden-koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 2 och not 12, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 203,0 msek (195 msek) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent.

Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 44 procent (43 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 40 procent (39 procent).

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, mkr</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,6 msek (2,5 msek)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,6 msek (2,5 msek)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,6 msek (0,6 msek)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	203 msek (195 msek)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	8,3 msek (9,6 msek)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	45,4 msek (56,1 msek)

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har bolaget inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 85% (88%). Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent från 2025 och framåt. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen i våra kommersiella lokaler bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser (lokaler och bostäder) bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, se vidare not 2 och not 12.

Koncernens fastigheter har under 2024 haft en något ökad värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är huvudsakligen ökade hyresnivåer hänförligt till indexreglering samt att ränteläget har stabiliserats. Antalet transaktionsvolymerna har dock fortsatt vara låg under 2024.

Skatt

Husvärden-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 2 198 ksek (2 200 ksek) och en uppskjuten skattekostnad om -33 598 ksek (36 554 ksek). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent). Räntheavdragsreglerna har endast haft en begränsad effekt på koncernens resultat.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Husvärden-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2024 bedöms uppgå till 29 365 ksek (32 709 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 6 049 ksek (6 738 ksek). ✓

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2024 av Lennart Larsson (34 procent), Andreas Grindebacke (25 procent), Daniel Skartind (25 procent) och Maria Waldau (16 procent).

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

2024 har varit ett år med låg tillväxt och ökat antal konkurser. Riksbankens sänkningar av styrräntan har sannolikt ej haft full genomkraft ännu i Sveriges ekonomi. Vår bedömning för år 2025 är dock att utvecklingen är försiktigt positiv men vi förväntar oss också tydligare tecken på återhämtning av ekonomin under våren 2025. Detta kommer sannolikt att skapa stabilisering av fastighetsvärden samt en bättre fungerande transaktionsmarknad.

Sänkningar av styrränta äventyras dock av inflationssiffror från de första månaderna under 2025 som visar högre prisökningstakt än förväntat. Osäkerheten är stor med ny regering i USA, det fortsatta kriget i Ukraina samt importtullar.

Vi inom Husvärden-koncernen bedömer dock att vårt fastighetsinnehav är väl diversifierat, vi har en stabil finansiell ställning samt är väl rustade inför framtiden. Vi arbetar aktivt med att följa utvecklingen, ränteläget samt bevaka kostnadsutvecklingen för att öka driftsnettot i verksamheten

Vi ser även att uthyrningsgrad och efterfrågan på våra lokaler och bostäder är fortsatt god. Några av våra fastigheter är intressanta för förädling och utveckling och under 2025 kommer det att startas byggprojekt av betydande storlek. Vi står väl rustade med god likviditet, goda nyckeltal för att möta en utmanande konjunktur och marknad samt även ta till vara intressanta affärsmöjligheter.

Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga. Bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och goda relationer med ett flertal banker. Bolaget bedömer att tillgång till marknadsmässig finansiering finns för rätt projekt.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd inklusive intresseföretag bedöms uppgå till ca 276 msek (273 msek). ✓

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	606 313 672
Årets resultat	<u>45 238 944</u>
	<u>651 552 616</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 7 000 kr per aktie, totalt	7 000 000
i ny räkning överförs	<u>644 552 616</u>
	<u>651 552 616</u>

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning, 7 000 000 kr, utgör 1,0 procent av bolagets egna kapital och 0,4 procent av koncernens egna kapital. Husvärdens mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5, 31	259 800	246 815
Övriga intäkter	5	-	4 073
Summa		259 800	250 888
Fastighetskostnader	31		
Driftskostnader		-31 263	-27 031
Underhåll och lokalanpassning		-17 255	-21 740
Fastighetsskatt		-10 510	-11 646
Summa		-59 028	-60 417
Driftsöverskott		200 772	190 471
Centrala administrationskostnader	6,7,8,13,31	-26 057	-23 324
Intäkter fastighetsförvaltning	5	479	237
Resultatandel i intresseföretag	10	1 670	10 211
Summa		-23 908	-12 876
Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter		176 864	177 595
Värdeförändring fastigheter	12	59 521	-240 755
Rörelseresultat		236 385	-63 160
Finansiella intäkter	9	2 316	1 514
Finansiella kostnader	9	-71 876	-84 120
Övriga finansiella kostnader	9	-6 238	-
Värdeförändring derivatinstrument	3	-12 077	-46 088
Summa		-87 875	-128 694
Resultat före skatt		148 510	-191 854
Inkomstskatt	11,16	-31 400	38 754
Årets resultat		117 110	-153 100
Summa totalresultat för året		117 110	-153 100
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		117 017	-153 136
Innehav utan bestämmande inflytande		93	36
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		117 017	-153 136
Innehav utan bestämmande inflytande		93	36
Förvaltningsresultat före skatt, ksek		107 304	94 989
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		107 304	94 989

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätt	14	553	591
Summa immateriella anläggningstillgångar		553	591
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	4 062 458	3 888 460
Maskiner och inventarier	13	981	808
Summa materiella anläggningstillgångar		4 063 439	3 889 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	19 509	28 459
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	362	362
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34,37	42 507	41 527
Derivatinstrument	20	61 003	73 080
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 381	143 428
Summa anläggningstillgångar		4 187 373	4 033 287
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	8 772	9 786
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		16 305	10 458
Övriga fordringar	35,37	11 287	9 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	11 046	15 775
Likvida medel	23	29 935	13 220
Summa omsättningstillgångar		77 345	59 076
SUMMA TILLGÅNGAR		4 264 718	4 092 363

ark=20250702;2025070420076

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	24	100	100
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 798 625	1 689 608
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 798 725	1 689 708
Innehav utan bestämmande inflytande	24	526	434
Totalt eget kapital		1 799 251	1 690 142
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 396 282	729 652
Övriga långfristiga skulder	26	265	265
Uppskjutna skatteskulder	16	356 658	323 059
Summa långfristiga skulder		1 753 205	1 052 976
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	617 104	1 273 330
Leverantörsskulder		18 053	13 531
Checkräkningskredit	25	14 916	4 975
Aktuella skatteskulder		1 893	5 904
Övriga skulder	37	5 577	4 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	54 719	46 941
Summa kortfristiga skulder		712 262	1 349 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 264 718	4 092 363

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30. ✓

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	100	6 643	1 832 692	9 807	1 849 242
Årets totalresultat	-	-	- 153 100	-	- 153 100
Utdelning	-	-	-6 000	-	-6 000
Summa total	100	6 643	1 673 592	9 807	1 690 142
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2023	100	6 643	1 673 592	9 807	1 690 142
Ingående balans per 1 januari 2024	100	6 643	1 673 592	9 807	1 690 142
Årets totalresultat	-	-	117 110	-	117 110
Utdelning	-	-	-8 000	-	-8 000
Summa total	100	6 643	1 782 702	9 807	1 799 251
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2024	100	6 643	1 782 702	9 807	1 799 251

ank=20250702;2025070420078

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Rörelseresultat		236 385	-63 160
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar mm		286	227
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-59 614	240 049
Resultatandel i intresseföretag		-1 670	-10 211
Skatt		-1 813	3 089
Erhållen ränta m.m.		2 316	1 514
Erlagd ränta m.m.		-71 876	-84 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		104 014	87 388
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		- 8 272	-5 848
Förändring av kortfristiga skulder		13 313	6 288
Summa förändring av rörelsekapital		5 041	440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 055	87 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12		
Förvärv av fastigheter		-53 300	-
Förvärv av maskiner och inventarier		-421	-697
Investeringar i befintliga fastigheter		-61 084	-47 518
Sålda fastigheter		-	-
Förvärv andelar i intresseföretag		-13	- 2 414
Sålda andelar i intresseföretag		33	-
Förändring långfristiga fordringar		-980	-1 039
Erhållen utdelning intressebolag		11 080	4 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 685	-46 883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33		
Upptagna lån hos kreditinstitut		60 000	-
Amortering skuld kreditinstitut		-49 596	-54 316
Checkräkning		9 941	4 975
Utbetald utdelning		-8 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 345	-55 341
Årets kassaflöde		16 715	-14 396
Likvida medel vid årets början		13 220	27 616
Likvida medel vid årets slut		29 935	13 220
Outnyttjad kreditlimit		10 085	40 000 ✓

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2024	2023
Nettoomsättning		2 876	2 175
Summa		2 876	2 175
Driftsöverskott		2 876	2 175
Administrationskostnader	6,7,8	-2 622	-1 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-231	-231
Summa		2 853	-2 079
Rörelseresultat		23	96
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	30 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 248	24 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 509	-7 730
Summa		52 739	16 367
Resultat efter finansiella poster		52 762	16 463
Bokslutsdispositioner	28	-9 455	-8 000
Resultat före skatt		43 307	8 463
Skatt på årets resultat	11,16	1 932	1 616
Årets resultat		45 239	10 079

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. ✓

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	7 587	7 779
Inventarier, verktyg och installationer	13	674	713
Summa materiella anläggningstillgångar		8 261	8 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	301 715	296 815
Andelar i intresseföretag	10	3 167	2 644
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	400	400
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34,37	42 507	41 527
Uppskjuten skattefordran	16	4 133	2 201
Summa finansiella anläggningstillgångar		351 922	343 587
Summa anläggningstillgångar		360 183	352 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	37	685 144	621 481
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	37	16 305	4 251
Övriga fordringar	37	179	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 837	2 958
Summa kortfristiga fordringar		703 465	628 950
Kassa och Bank	23	725	198
Summa omsättningstillgångar		704 190	629 148
SUMMA TILLGÅNGAR		1 064 373	981 227

ark=20250702:2025070420081

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		606 313	604 234
Årets resultat		45 239	10 079
Summa fritt eget kapital		651 552	614 313
Summa eget kapital		651 652	614 413
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28	138
Checkräkningskredit		14 916	4 975
Skulder till koncernföretag	25,37	395 916	359 977
Övriga skulder	37	1 786	1 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	75	75
Summa kortfristiga skulder		412 721	366 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 064 373	981 227

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30.

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans per 1 januari 2023	100	610 234	610 334	
Totalresultat				
Årets resultat och totalresultat		10 079	10 079	
Summa total	100	620 313	620 413	
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-6 000	-6 000	
Ingående balans per 1 januari 2024	100	614 313	614 413	
Totalresultat				
Årets resultat och totalresultat		45 239	45 239	
Summa total	100	659 552	659 652	
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning		-8 000	-8 000	
Utgående balans per 31 december 2024	100	651 552	651 652	

ank=20250702;2025070420083

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		23	96
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		231	231
Erhållen ränta m.m.	9	50 168	19 312
Betald ränta m.m.	9	-8 509	-7 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		41 913	11 909
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-79 926	10 940
Förändring av kortfristiga skulder		35 967	-17 484
Summa förändring av rörelsekapital		-43 959	-6 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 046	5 365
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-	-
Förvärv andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv andelar i intresseföretag		-13	2 380
Sålda andelar i koncernföretag		-	-
Sålda andelar i intresseföretag		-	-
Förändring långfristiga fordringar		-980	-1 039
Erhållen utdelning intressebolag	9	11 080	4 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 087	1 366
Finansieringsverksamheten			
Checkräkning	33	9 941	4 975
Koncernbidrag		-9 455	-8 000
Lämnad utdelning		-8 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 514	9 025
Årets kassaflöde		527	-2 294
Likvida medel vid årets början		198	2 492
Likvida medel vid årets slut		725	198 ✓

NOTER

Not 1 Allmän information

Husvärden L Larsson & Co AB, org nr 556571-3624 är moderbolag i Husvärden-koncernen. Husvärden L Larsson & Co AB är registrerat i Sverige och har sitt säte i Mölndal med adress Krokslättis Fabriker 24, 431 37, Mölndal.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga väsentliga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Husvärden-koncernen är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och utveckla fastigheter.

Den 22 maj 2025 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Husvärden-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheten att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Nya redovisningsprinciper 2024 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2024 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag 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.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. ”bargain purchase”, redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i ”Resultatandel i intresseföretag ” i resultaträkningen.

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Samtliga företag i Husvärden-koncernen är svenska och har svenska kronor (SEK) som sin funktionella valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

2.4 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till marknadsvärde reducerat med projektutgift och projektrisk. I not 12 samt i förvaltningsberättelsen (Fastigheternas värde) finns en närmare beskrivning för grunderna för Husvärdens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Vid avyttring redovisas eventuell lämnad rabatt hänförlig till temporära skatteeffekter som en skattekostnad.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på konst och mark. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Byggnader och mark	50 - 100 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. ✓

2.5 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 Finansiella instrument – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.7 – 2.13.

2.6.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, låne- och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (ränteswapar) i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens ”låne- och kundfordringar” utgörs av kundfordringar, andra fordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens ”finansiella tillgångar som kan säljas” utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

Övriga finansiella skulder

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering.

2.6.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. 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 förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det härrör till finansieringsverksamheten.

Förändringar i verkligt värde värdepapper klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas och redovisas i övrigt totalresultat. När värdepapper, som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster från finansiella instrument. Ränta på värdepapper som kan säljas som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som en del av Finansiella intäkter. Utdelning på aktieinstrument som kan säljas redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

2.6.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.6.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar)

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Vilken post nedskrivning redovisas i beror på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. För eget kapital instrument betraktas en betydande eller utdragen nedgång i verkligt värde, till en nivå som ligger under dess anskaffningsvärde, också som ett bevis på att nedskrivningsbehov föreligger. Om sådant bevis föreligger, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av eget kapital instrument, vilka tidigare redovisats i resultaträkningen, återförs inte över resultaträkningen.

2.7 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.9 Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

2.10 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.11 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserats eller den uppskjutna skatteskulden regleras. ✓

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder har netto redovisats i balansräkningen.

2.13 Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

2.14 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter och intäkter från fastighetsförvaltning. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Fastighetsförvaltning

Koncernen säljer olika former av tjänster i form av ekonomisk administration samt fastighetsskötsel. Intäkter från fastighetsförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.15 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidslösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som fordran uppkommer, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från bolagets sida.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Husvärden-koncernen redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Successiv vinstavräkning byggnadsprojekt

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för kalkylering, prognosrutiner och projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive

projekts löptid och justeras vid behov. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat resultat.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincipen är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Husvärden-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

2.15 Leasing

Husvärden är leasetagare

Samtliga leasingavtal klassificeras som finansiella och därmed ska en finansiell leasingkund samt en nyttjanderätt redovisas. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Leasingavtal där Husvärden-koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar samt att koncernens tomträtter inte bedöms ha ett väsentligt värde. Detta innebär att IFRS 16 inte har någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Husvärden är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta. För ytterligare information se not 31, operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

2.16 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.17 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.18 Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidragen kommer att erhållas och koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen

2.19 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

2.20 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar i fastigheter och derivat, nedskrivningar och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar och andel resultat från intressebolag med tillägg av utdelning från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat samt nedskrivningar av finansiella placeringar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerat med fastigheternas marknadsvärde. ✓

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för flera olika finansiella risker: Marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom ränteswapar för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelse.

Koncernen använder också extern aktör som stöd för analys av koncernens kreditexponering.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk

Koncernen verkar i allt väsentligt nationellt inom Sverige och utsätts därmed inte för några större valutarisker.

(ii) Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswapar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswapar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswaparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen kvartal), utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontraherade nominella belopp. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta (3 mån stibor) uppgick per balansdagen till 2 028 302 ksek (2 007 957 ksek) och koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter uppgick till 40 020 ksek (53 220 ksek). Koncernen har räntesäkrat totalt 62 % (52%) av den totala skulden till kreditinstitut per balansdagen. Under januari 2025, i samband med refinansiering av lån i KB Kullen, ökades belåningen med 100 Mkr vilket innebär att koncernen räntesäkrat totalt 59 % av den totala låneskulden till kreditinstitut.

b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- och hyresfordringar. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående kund- och hyresfordringar. Koncernens kunder kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisk görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I Syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker löpande en kreditbevakning.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimit/lånevillkor. För viss del av koncernens låneengagemang föreligger marknadsmässiga covenant vilka var uppfyllda per årsskiftet.

d) Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Husvärden-koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. ✓

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och nettoreglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för de framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 4 år.

Per 31 december 2024 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	710 104	1 616 481	-
Derivatinstrument	-12 000	-30 000	-
Leverantörsskulder	18 053		-
Övriga skulder	5 577		-
Summa	721 734	1 586 481	-

Per 31 december 2023 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	1 376 591	1 002 791	-
Derivatinstrument	-30 800	-55 800	-
Leverantörsskulder	13 531		-
Övriga skulder	4 564		-
Summa	1 363 886	946 991	-

3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel.

(ksek)	2024-12-31	2023-12-31
Total upplåning (not 25)	2 028 302	2 007 957
Avgår: likvida medel (not 23)	29 935	13 220
Nettoskuld	1 998 367	1 994 737
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	4 062 458	3 888 460
Belåningsgrad	49,2	51,3

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder, kortfristig upplåning och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande: ✓

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)(nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som redovisas och värderas till verkligt värde per 31 december 2024

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		61 003	-	61 003
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
Summa tillgångar		61 165	200	61 365
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-	-	-
Summa skulder		-	-	-

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 250 000 ksek med löpande förfall från år 2026 till 2031.

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		73 080	-	73 080
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
Summa tillgångar		73 242	200	73 442
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-	-	-
Summa skulder		-	-	-

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 050 000 ksek med löpande förfall från år 2026 till 2031.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av ränteswapar samt andra långfristiga värdepappersinnehav. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Koncernen hade ett långsiktigt värdepappersinnehav utöver förvaltningsfastigheter som klassificeras i nivå 3, se not 12 och 15.

För verkliga värden på övriga finansiella instrument se respektive not nedan.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att 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 räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 2,4 och not 12 värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2024 genomfördes ett tillgångsförvärv.

Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Husvärden-koncernen har redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i moderbolaget och i koncernen då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott. Koncernens underskottsavdrag uppgår till 29 365 ksek (32 709 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 6 049 ksek (6 738 ksek).

Not 5 Hyresintäkter

Koncernen	2024	2023
Hyresintäkter; Lokaler, parkering	259 800	246 815
Intäkter; Fastighetsförvaltning	479	237
Intäkter; Övriga intäkter	-	4 073
Koncernen totalt	260 279	251 125

Förändring av hyresintäkter mellan 2023 och 2024:

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2022	226 593
Hyresförändring befintliga fastigheter	20 222
Nyproduktion	-
Förvärvade fastigheter	-
Sålda fastigheter	-
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2023	246 815
Hyresförändring befintliga fastigheter	12 330
Nyproduktion	-
Förvärvade fastigheter	655
Sålda fastigheter	-
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2024	259 800

Koncernen - Övriga intäkter

I Koncernens övriga intäkter ingår El-stöd med 0 ksek (4 010 ksek).

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag har skett med 36 525 ksek (36 468 ksek).

Fakturerade interna arvoden avser i huvudsak debitering för förvaltningsarvode och administration, fastighetsskötsel, värme och kyla och parkeringsintäkter. Några andra inköp eller försäljningar mellan koncernföretag har ej förekommit.

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2024	2023
PwC/Göteborgs Revision		
Revisionsuppdraget	594	620
Skatterådgivning	248	240
Övriga tjänster	120	122
Koncernen totalt	962	982
Moderbolaget	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdraget	105	95
Skatterådgivning	65	65
Moderbolaget totalt	170	160

Not 8 Ersättningar till anställda mm.

Koncernen	2024	2023
Löner och andra ersättningar	13 034	12 384
Sociala avgifter	4 536	4 254
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 452	1 377
Koncernen totalt	19 022	18 015

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader Koncernen

	2024	2024	2023	2023
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	2 281(-)	1 126 (452)	2 191(-)	1 094 (432)
Övriga anställda	10 753(-)	4 862 (1 000)	10 193(-)	4 537 (945)
Koncernen totalt	13 034 (-)	5 988 (1 452)	12 384 (-)	5 631 (1 377)

Avtal om avgångsvederlag till Verkställande direktör finns ej.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader Moderföretag

	2024	2024	2023	2023
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	303 (-)	31(-)	299 (-)	31(-)
Övriga anställda	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Koncernen totalt	303 (-)	31 (-)	299 (-)	31 (-)

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2024		2023	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Koncernen				
Styrelseledamöter	5	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
Koncernen totalt	6	-	7	-

Moderföretaget

Styrelseledamöter	5	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
Moderföretag totalt	6	-	7	-

Medelantal anställda (enbart verksamhet i Sverige)

	2024		2023	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Moderbolag	-	-	-	-
Dotterföretag	26	6	25	6
Koncernen totalt	26	6	25	6

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader/ Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter/Ränteintäkter				
Ränteintäkter	2 316	1 514	1 842	1 169
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	18 326	18 143
Utdelningar från intresseföretag	-	-	11 080	4 785
Utdelningar från dotterföretag	-	-	30 000	-
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	2 316	1 514	61 248	24 097

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella kostnader/Räntekostnader				
Räntekostnader upplåning (inkl derivat)	-71 876	-84 120	16 156	11 789
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-24 665	-19 519
Övriga finansiella kostnader 1)	-6 238	-	-	-
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-78 114	-84 120	-8 509	-7 730

Summa finansiella poster – netto	75 798	-82 606	52 739	16 367
---	---------------	----------------	---------------	---------------

1) Övriga finansiella kostnader under år 2024 avser nedskrivning av finansiella placeringar i ett fastighetsutvecklingsprojekt kopplat till krigsutbrottet i Ukraina. Samtliga kvarstående fordringar har skrivits ner per 2024-12-31.

Not 10 Innehav i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	2 644	264
Köp av andelar	523	2 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 167	2 644
Koncernen		
Ingående redovisat värde	28 459	20 619
-Resultatandel	1 670	10 211
-Utdelning	-11 080	-4 785
-Köp av andelar	523	2 414
-Försäljning andelar	-33	-
-Nedskrivning andelar	-30	-
Utgående redovisat värde	19 509	28 459

Namn	Organisations-nummer	Registrerings-land	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
2024					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	18 321	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	1 030	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	74	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	-	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	30	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	42	Se fotnot 1
EPM Energi Holding AB	559488-4073	Sverige	50,0	12	Se fotnot 1

Namn	Organisations-nummer	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
2024							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	148 219	97 872	50 347	743 789	7 841
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	3 121	15	3 106	-	-86
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	33 732	33 701	31	-	-62
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	84	42	42	-	-12 954
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	110 215	110 155	60	-	-1 604
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 004	1 966	38	-	-8
EPM Energi Holding AB	559488-4073	Sverige	25	10	15	-	-10

Namn	Organisations-nummer	Registrering s-land	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
2023					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	22 200	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	5 758	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	42	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	31	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	372	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	22	Se fotnot 1
Skrea Sollcellspark AB	559023-0750	Sverige	50,0	34	Se fotnot 1

Namn	Organisations-nummer	Registrering s-land	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
2023							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	193 002	127 264	65 738	823 056	21 533
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	17 300	8	17 292	-	17 912
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	11 979	11 948	31	-	-54
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	13 038	12 915	123	-	-11
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	109 454	108 710	744	-	-1 295
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 012	1 966	46	-	-11
Skrea Sollcellspark AB	559023-0750	Sverige	211	162	49	-	-2

Fotnot 1) Strategiskt partnerskap för koncernen

Not 11 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	2 198	2 200	-	-
Summa aktuell skatt	2 198	2 200	-	-
Uppskjuten skatt (se not 16)	-33 598	36 554	1 932	1 616
Summa uppskjuten skatt	-33 598	36 554	1 932	1 616
Inkomstskatt	-31 400	38 754	1 932	1 616

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	148 510	-191 854	43 307	8 463
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-30 593	39 522	-8 921	-1 743
Skatteeffekter av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-4 614	-5 666	-11	-13
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-	10 864	3 372
- Skatt avseende tidigare års taxering	2 747	2 867	-	-
- Resultatandel intressebolag	344	2 103	-	-
- Justering uppskjuten skatt	716	-72	-	-
Skattkostnad	-31 400	38 754	1 932	1 616

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Per januari 2023

Ingående redovisat värde	4 080 991
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	47 518
Värdetförändring	-240 049
Försäljning	-
Utgående redovisat värde per 31 december 2023	3 888 460

Per januari 2024

Ingående redovisat värde	3 888 460
Förvärv	53 300
Investeringar i befintliga fastigheter	61 084
Värdetförändring	59 614
Försäljning	-
Utgående redovisat värde per 31 december 2024	4 062 458

Av investeringar i befintliga fastigheter avser 33 587 ksek (8 014 ksek) pågående eller färdigställd nybyggnation i koncernens fastigheter. Aktiverad ränta i nybyggnation uppgår till 3 814 ksek (1 839 ksek).

Koncernen

Taxeringsvärden	2024	2023
Byggnader	1 146 712	1 141 676
Mark	312 889	296 508
Summa	1 459 601	1 438 184

Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Husvärden redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. En värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslut. Utav årets värdeförändring 59 521 ksek (-240 755 ksek) avser -93 ksek (-706 ksek) realiserad värdeförändring avseende tillkommande resultat vid avyttring av andelar i Brf:er och 59 614 ksek (-240 049 ksek) avser orealiserad värdeförändring. Värdenedgången 2023 berodde i allt väsentligt på höjda avkastningskrav hänförligt till förändrade marknadsförutsättningar. Under 2024 har viss stabilisering skett på grund av ökade hyresnivåer (indexreglering) samt att ränteläget har stabiliserats vilket medfört positiva värdeförändringar.

Bolaget har per bokslutsdag inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 85 % (88 %) Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent årligen. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa. Vid tillämpliga fall används även s.k kvartersvärdering i särskilda stadsutvecklingsprojekt, vilket innebär bland annat att längre tidshorisont (7år) tillämpas avseende eventuella nedskrivningsbehov. Y

Investeringsåtagande

Per 2024-12-31 har koncernen investeringsåtaganden i köp av fastigheter inkl nybyggnation och byggnation av koncernens fastigheter i Kängurun 2, Kängurun 18, Hökanäbbet 8 (Alingsås) mfl på ca 660 msek (900 msek).

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor. Se not 2,4.

2024	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	7,0 – 10,2	5,0 – 8,0	6,2
Bostäder	6,2	4,3	4,3

2023	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	7,1– 10,2	5,0 – 8,0	6,3
Bostäder	6,3	4,3	4,3

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2023			
Ingående redovisat värde	-	1 845	1 845
Inköp	-	697	697
Försäljning /utrangering	-	-118	-118
Utgående redovisat värde		2 424	2 424
Ingående redovisat värde	-	-1 545	-1 545
Försäljning /utrangering	-	118	118
Avskrivningar	-	-189	-189
Utgående redovisat värde		-1 616	-1 616
Per 31 december 2023			
Anskaffningsvärde	-	2 424	2 424
Ackumulerade avskrivningar	-	-1 616	-1 616
Redovisat värde per december 2023		808	808

Koncernen	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2024			
Ingående redovisat värde	-	2 424	2 424
Inköp	-	577	577
Försäljning /utrangering	-	-185	-185
Utgående redovisat värde		2 816	2 816
Ingående redovisat värde	-	-1 616	-1 616
Försäljning /utrangering	-	29	29
Avskrivningar	-	-248	-248
Utgående redovisat värde		-1 835	-1 835
Per 31 december 2024			
Anskaffningsvärde	-	2 816	2 816
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 835	-1 835
Redovisat värde per december 2024		981	981

Moderföretaget	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggning	Summa
Räkenskapsåret 2023				
Ingående redovisat värde			-	
	9 604	968		10 572
Förvärv				
Omklassificering				
Avskrivningar	-192	-38	-	-230
Utgående redovisat värde	9 412	930	-	10 342
Per 31 december 2023				
Anskaffningsvärde	9 604	968	-	10 572
Förvärv				
Omklassificering				
Akkumulerade avskrivningar	-1 825	-255	-	-2 080
Redovisat värde	7 779	713	-	8 492
Räkenskapsåret 2024				
Ingående redovisat värde	9 604	968	-	10 572
Avskrivningar	-192	-38	-	-230
Utgående redovisat värde	9 412	930	-	10 342
Per 31 december 2024				
Anskaffningsvärde	9 604	968	-	10 572
Akkumulerade avskrivningar	-2 017	-294	-	-2 311
Redovisat värde	7 587	674	-	8 261

Ägarlägenheten på Mallorca är klassificerad som förvaltningsfastighet i koncernen. ✓

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Hyresrätt	Summa
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	750	750
Utgående redovisat värde	750	750
Ingående redovisat värde	-122	-122
Avskrivningar	-38	-38
Utgående redovisat värde	-160	-160
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	750	750
Ackumulerade avskrivningar	-160	-160
Redovisat värde	590	590
Koncernen		
Räkenskapsåret 2024		
Ingående redovisat värde	750	750
Utgående redovisat värde	750	750
Ingående redovisat värde	-160	-160
Avskrivningar	-38	-38
Utgående redovisat värde	-198	-198
Per 31 december 2024		
Anskaffningsvärde	750	750
Ackumulerade avskrivningar	-198	-198
Redovisat värde	552	552

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	362	362
Årets inköp	-	-
Totalt	362	362

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 163 ksek (163 ksek) samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 Ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	400	400
Årets inköp	-	-
Totalt	400	400

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 200 ksek (200 ksek) samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3.

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-32 910	33 285	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-688	3 269	1 932	1 616
Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen	-33 598	36 554	1 932	1 616

Uppskjutna skattefordringar och – skulder fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	6 057	6 746
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	6 057	6 746

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	362 715	329 805
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader.	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	362 715	329 805
Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)	356 658	323 059

Förändring i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga juridiska person, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Verkligt värde derivat	Övrigt	Summa
	31 december 2023				
	64 358	235 104	15 055	15 288	329 805
Redovisat i resultaträkningen	5 656	25 630	-2 488	4 112	32 910
	31 december 2024				
	70 014	260 734	12 567	19 400	362 715

Uppskjutna skattefordringar	Underskottsavdrag	Verkligt värde värdepappersinnehav	Verkligt värde derivat	Summa
	31 december 2023			
	6 737	9	-	6 746
Redovisat i resultaträkningen	- 689	-	-	- 689
	31 december 2024			
	6 048	9	-	6 057
Uppskjuten skatt netto				356 658

ank=20250702;2025070420108

Uppskjutna skattefordringar	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 932	1 616
Summa uppskjutna skattefordringar	1 932	1 616

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Not 17 Resultat per aktie

Beräkningen resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 117 110 ksek (-153 100 ksek). Antal aktier uppgår till 1 000 st och resultat per aktie uppgår till 117 110 kr (-153 100 kr).

Not 18 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	296 815	291 915
Förvärv/försäljning andelar i dotterbolag	-	-
Aktieägartillskott	4 900	4 900
Utgående redovisat värde	301 715	296 815

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2024-12-31	2023-12-31
Fastighets AB L Larsson & Co	556373-4622	Göteborg	100%	1 000	5 514	4 514
Fastighets AB Bobinen	556350-3100	Göteborg	100%	1 000	105 015	105 015
Fastighets AB Kullen Krokslätt Söder	556852-1826	Mölndal	100%	500 500	75 050	75 050
Fastighets AB Spolen	556498-8383	Göteborg	100%	1 000	215	215
Krokslätt's Parkering AB	556928-3897	Mölndal	100%	500	50	50
Krokslätt's Energi AB	556928-3863	Mölndal	100%	500	350	350
Våmmedalshem AB	556994-7616	Mölndal	100%	500	3 550	2 350
Fastighets AB Solheden	559084-6696	Mölndal	100%	500	7 577	5 277
Fastighets AB Krokstenen	559099-1930	Mölndal	100%	500	103 450	103 450
Himlastaden Fastighets AB	559201-7023	Mölndal	100%	500	850	450
Rektorsgatan Fastighets AB	559286-6205	Mölndal	75%	1 875	94	94
Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening	769637-8558	Mölndal	1%	1	-	-
Summa					301 715	296 815

Not 19 Finansiella instrument per kategori

Koncernen Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kund- fordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
31 december 2024				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	42 507	42 507
Derivatinstrument	61 003	-	-	61 003
Kundfordringar	-	8 772	-	8 772
Övriga fordringar	-	11 287	-	11 287
Likvida medel	-	29 935	-	29 935
Summa	61 003	49 994	42 869	153 866

31 december 2023				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	41 527	41 527
Derivatinstrument	73 080	-	-	73 080
Kundfordringar	-	9 786	-	9 786
Övriga fordringar	-	9 837	-	9 837
Likvida medel	-	13 220	-	13 220
Summa	73 080	32 843	41 889	147 812

Koncernen Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder
31 december 2024		
Upplåning	-	2 013 386
Övriga långfristiga skulder	-	265
Leverantörsskulder	-	18 053
Checkräkningskredit	-	14 916
Övriga skulder	-	5 577
Summa	-	2 052 197
31 december 2023		
Upplåning	-	2 002 982
Övriga långfristiga skulder	-	265
Leverantörsskulder	-	13 531
Checkräkningskredit	-	4 975
Övriga skulder	-	4 564
Summa	-	2 026 317

Not 20 Derivatinstrument

	2024-12-31		2023-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswapar	61 003	-	73 080	-

Derivatinstrumenten klassificeras som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder när löptiden på derivat instrumenten understiger 12 månader.

Not 21 Kundfordringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	11 470	10 487
Reservering för osäkra fordringar	-2 698	-701
Kundfordringar – netto	8 772	9 786

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2024-12-31	2023-12-31
1-30 dagar	1 238	1 380
31-60 dagar	57	1 609
> 61 dagar	10 175	6 797
Summa förfallna kundfordringar	11 470	9 786

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivning görs för osäkra kundfordringar. 2024 års resultat har belastats med 1 997 ksek (724 ksek) i konstaterad och befarad kundförlust.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	2 563	4 846
Upplupen ränta	4 323	6 324
Förutbetalda driftskostnader	4 160	4 605
Koncernen totalt	11 046	15 755
Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 721	2 777
Övrigt	116	181
Moderföretaget totalt	1 837	2 958

Not 23 Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	29 935	13 220
Koncernen totalt	29 935	13 220

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	725	198
Moderbolaget totalt	725	198

Not 24 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 31 december 2023		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	1000	100
Per 31 december 2024		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	1000	100

A aktierna har ett röstvärde på tio röster/aktie. B aktierna har ett röstvärde på en röst/aktie. Aktierna har ett kvotvärde på 100. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda. Bolaget registrerades 1999-09-01. Någon förändring i aktiekapitalet har ej skett sedan dess.

Not 25 Upplåning

Koncern	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 396 282	729 652
Summa långfristig upplåning	1 396 282	729 652
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	617 104	1 273 330
Checkräkning	14 916	4 975
Summa kortfristig upplåning	632 020	1 278 305
Summa upplåning	2 028 302	2 007 957

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig		
Skulder till koncernföretag	395 916	359 977
Summa kortfristig upplåning	395 916	359 977

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2025/2027 och löper med en genomsnittlig ränta på 3,6% (4,1 %) per år. Skulder till kreditinstitut som förfaller för omförhandling kommande verksamhetsår uppgår till 563 076 ksek (1 218 403 ksek). Koncernens upplåning är i SEK.

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 2 239 620 ksek (2 209 620 ksek). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar samt företagsinteckning.

Skulder till koncernföretag

Ränta debiteras för interna lån koncernföretag. Någon amorteringsplan är ej fastställd. Koncernens upplåning är i sek.

Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 396 282	729 652	1 396 282	729 652
Summa	1 396 282	729 652	1 396 282	729 652

Det verkliga värdet på lång – och kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Kreditlimit

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på kreditlimit uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kreditlimit	50 000	20 000
Summa	10 000	40 000

Checkräkningskredit

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000	5 000
Utnyttjad checkräkningskredit	14 916	4 975
Summa	84	25

Not 26 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna depositioner	62	62
Övrigt	203	203
Koncernen totalt	265	265

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade skulder	2 232	1 590
Upplupna räntekostnader	10 347	4 300
Förutbetalad hyresintäkt	36 424	36 636
Övriga upplupna kostnader	5 716	4 415
Koncernen totalt	54 719	46 941

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-	-
Övrigt	75	75
Moderföretaget totalt	75	75

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Erlagt koncernbidrag	-9 455	-8 000
Moderföretaget totalt	-9 455	-8 000

Not 29 Ställda säkerheter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	2 234 620	2 204 620
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	171 542	142 558
Koncernen totalt	2 411 162	2 352 178

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	75 050	75 050
Moderföretaget totalt	80 050	80 050

Not 30 Eventualförpliktelser

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterföretagsförbindelser	1 756 886	1 740 112
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	74 634	76 493
Moderföretaget totalt	1 831 520	1 816 605

Husvärden har ett avtal tecknat om investeringsåtagande kopplat till pågående projekt i intressebolag om totalt 67 000 ksek där Husvärdens del uppgår till 33 500 ksek (f.g år 33 500 ksek).

Not 31 Leasingavtal

Operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen innehar ett mindre antal operationella leasingavtal, av ringa omfattning, främst avseende personbilar. Koncernens tomträttsavtal bedöms inte uppgå till ett väsentligt värde. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Icke uppsägningsbara operationella leasingavtalen fördelas (leasingbetalningarna) enligt följande:

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder, parkering mm (inom ett år)	23 406	23 300
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	227 642	220 373
Senare än ett men inom fem år	447 542	430 995
Senare än fem år	468 821	459 859
Koncernen totalt	1 167 411	1 134 527

Den angivna hyran på lokaler är en bashyra inklusive kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3 - 7 år med en uppsägningstid om 9 månader. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen uppgick till ca 3,0 år (3,0 år)

Not 32 Kassafloödesanalys

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa och Bank	29 935	13 220
Summa	29 935	13 220
Erhållna räntor och betalda räntor		
Erhållen ränta	2 316	1 514
Betald ränta	-71 876	-84 120
Summa	- 69 560	-82 606

Not 33 Avstämning av skulder hänförlig till Finansieringsverksamheten

Koncernen	2023-12-31	Kassaflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2024-12-31
Räntebärande skulder	2 007 957	20 345	-	-	2 028 302
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 007 957	20 345	-	-	2 028 302

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolaget	2023-12-31	Kassaflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2024-12-31
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Not 34 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	41 527	40 488	41 527	40 488
Reversfordran tillkommande	1 000	1 039	1 000	1 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 527	41 527	42 527	41 527

Not 35 Övriga fordringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelsefordringar	11 287	9 837
Koncernen totalt	11 287	9 837

Not 36 Händelser efter räkenskapsåret

För fastigheten Kängurun 2 har bygglov på befintlig detaljplan erhållits under slutet av kvartal 1, 2025. Start av byggnation avseende grund och källare kommer att påbörjas under april 2025 och pågå i cirka ett år. För fastigheten planeras vidare nybyggnation av kontor och handel om totalt ca 13 000 m² med planerad byggstart i början av 2026 då ny detaljplan beräknas vara klar.

Den 1 mars 2025 förvärvades två tomträtter – Fastigheten Göteborg Kortedala 37:3 samt Fastigheten Göteborg Kortedala 37: 2.

Under 2025 har koncernen ökat belåningen med 100 mkr i syfte att finansiera pågående projekt.

I övrigt hänvisas till avsnittet ”Väsentliga händelser under räkenskapsåret”.

Not 37 Transaktioner med närstående

Husvärden L Larsson & Co AB är ett familjeföretag vars ägarkrets bedöms ha bestämmande och betydande inflytande över Husvärden-koncernen. Andra närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen, intresseföretag samt ledande befattningshavare i koncernen, d.v.s. styrelsen och företagsledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner inom koncernen dvs försäljning och inköp mellan koncernföretag – se not 6

Följande transaktioner har skett med närstående:	2024	2023
(a) Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster till närstående bolag	863	815
Summa	863	815
(b) Köp av tjänster (bygg tjänster)		
Köp av tjänster intresseföretag	61 185	35 481
Summa	61 185	35 481 ✓

(c) Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster, lån mm

Koncernen	2024	2023
Fordringar på närstående		
– intresseföretag	58 812	51 985
– andra närstående bolag	2 437	2 430
Summa	61 249	54 415
Skulder till närstående:		
– intresseföretag	8 798	7 189
– andra närstående bolag	2 164	1 861
Summa	10 962	9 050
Moderföretaget	2024	2023
Fordringar på närstående		
– koncernföretag	685 144	621 481
– Intresseföretag	58 812	45 778
– andra närstående bolag	142	135
Summa	744 098	667 394
Skulder till närstående:		
– koncernföretag	395 916	359 977
– andra närstående	1 695	1 570
Summa	397 611	361 547

Koncernfordringar på närstående härrör från fordringar på närstående bolag totalt, 61 249 ksek (54 415 ksek) varav 58 812 ksek (51 985 ksek) utgör fordran på intressebolag och 37 527 ksek (38 652 ksek) avser fordran där ränta löper med 2% + stibor. Kvarstående fordran på ett intressebolag, totalt 6 207 ksek, där det fanns ett utlandsprojekt kopplat till krigsutbrottet i Ukraina, har nedskrivning skett av hela fordran, totalt 6 207 ksek. I övrigt har koncernen inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående.

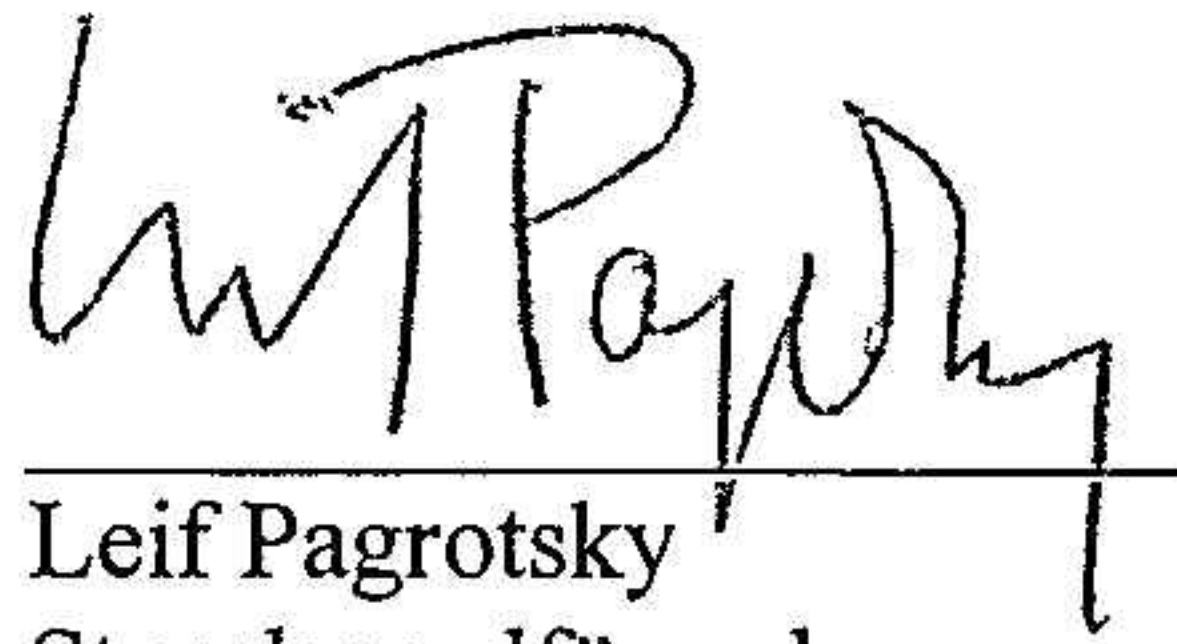
Koncernskulder till närstående uppgår totalt till 10 962 ksek (9 050 ksek) och härrör till största delen av skulder till intressebolag, totalt 8 798 ksek (7 189 ksek). Andra närstående skulder, totalt 2 164 ksek (1 861 ksek) härrör i huvudsak till skuld närstående privatpersoner (ägare), totalt 1 695 ksek (1 570 ksek). Skulder till närstående löper enligt revers med ränta om 2%. Räntekostnader till närstående har totalt uppgått till 0 ksek (0 ksek)

(d) Ersättning till ledande befattningshavare

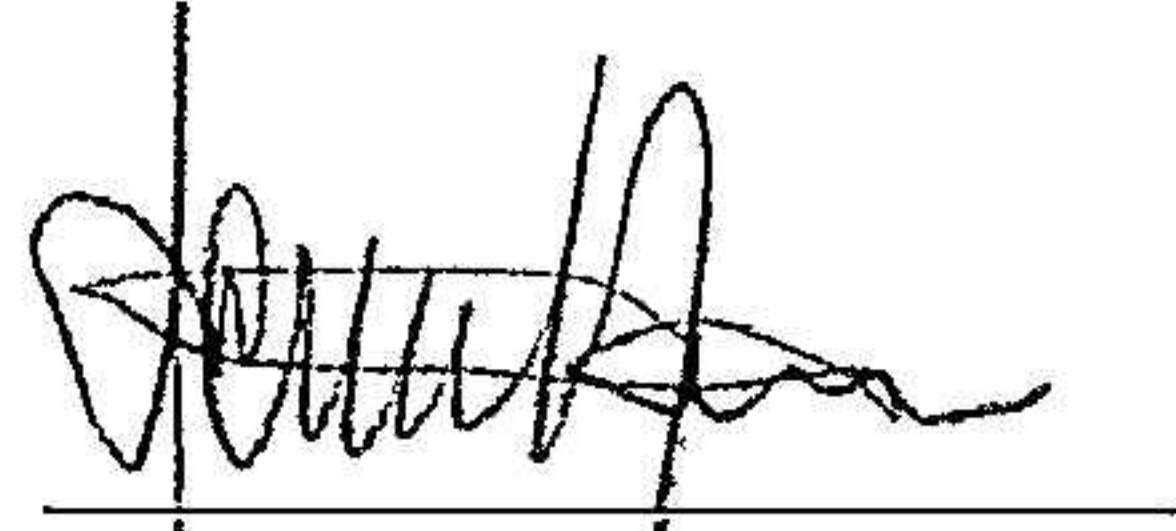
Ledande befattningshavare har erhållit ersättningar enligt not 8. ✓

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-22 för fastställelse.

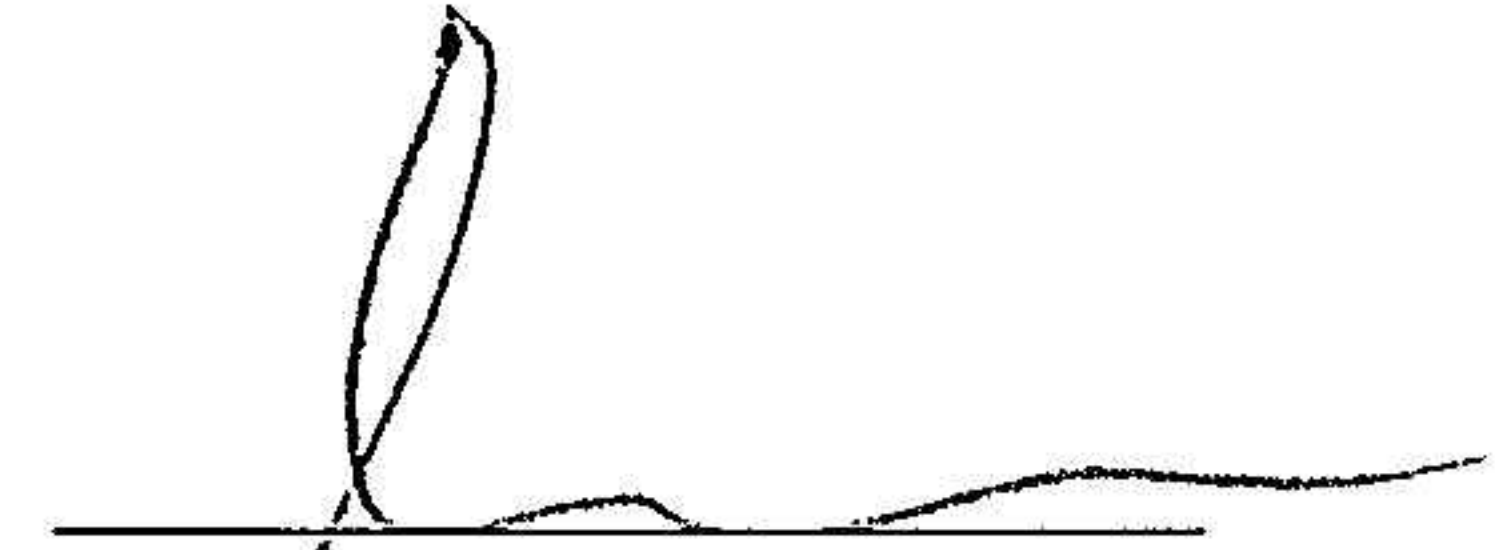
Möndal den 22 maj 2025



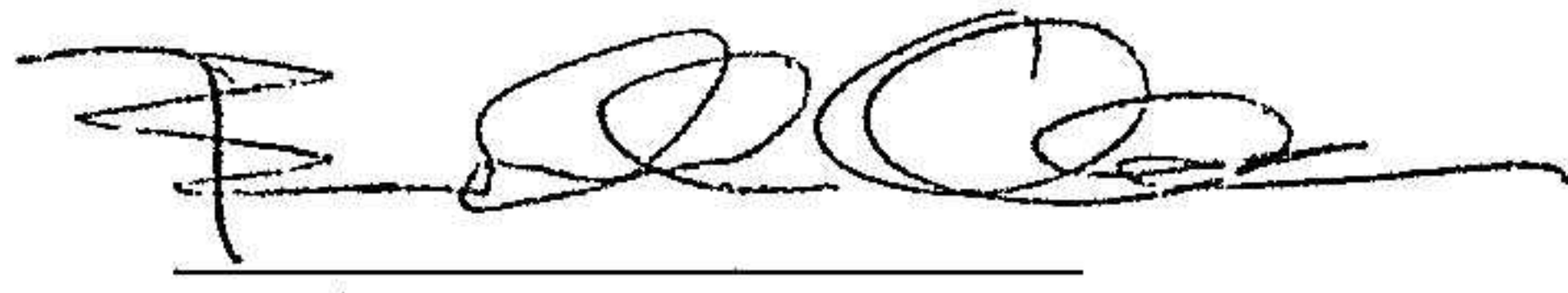
Leif Pagrotsky
Styrelseordförande



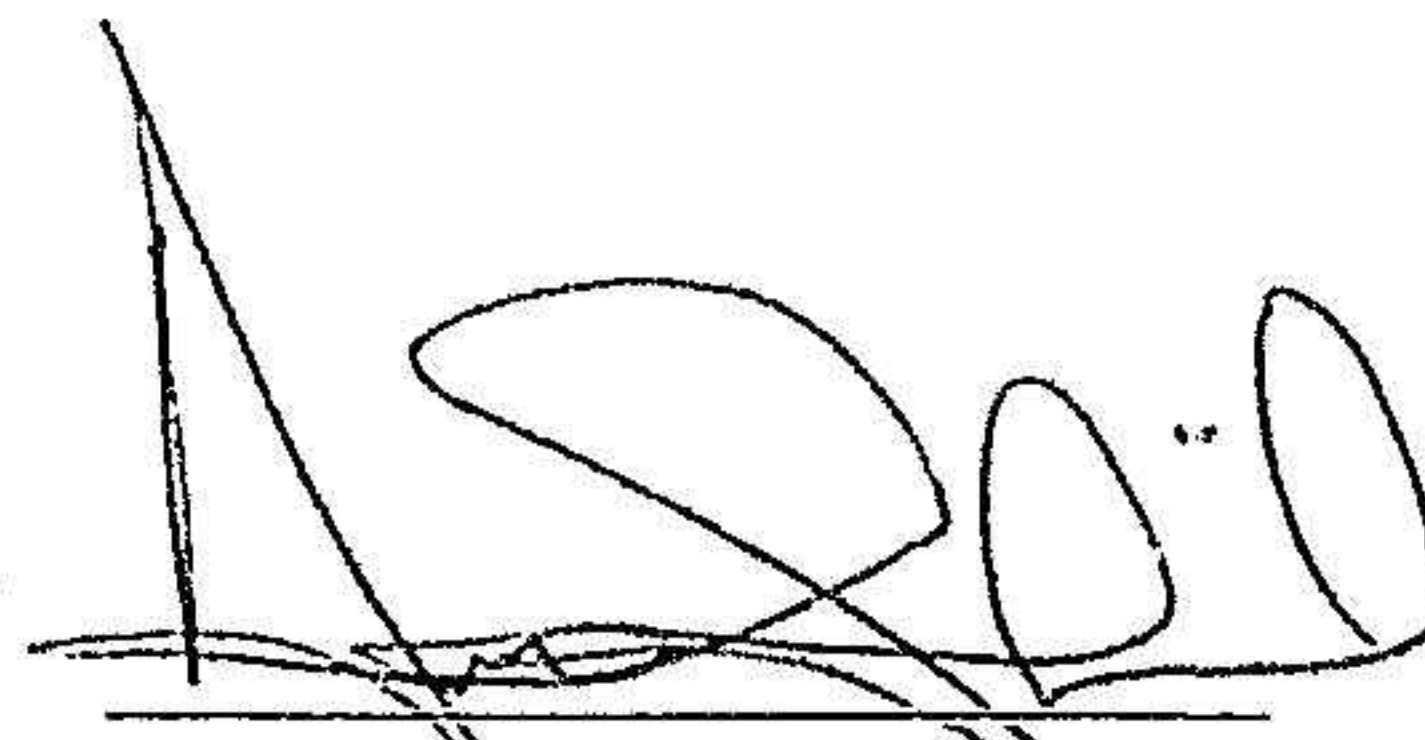
Lennart Larsson
Styrelseledamot



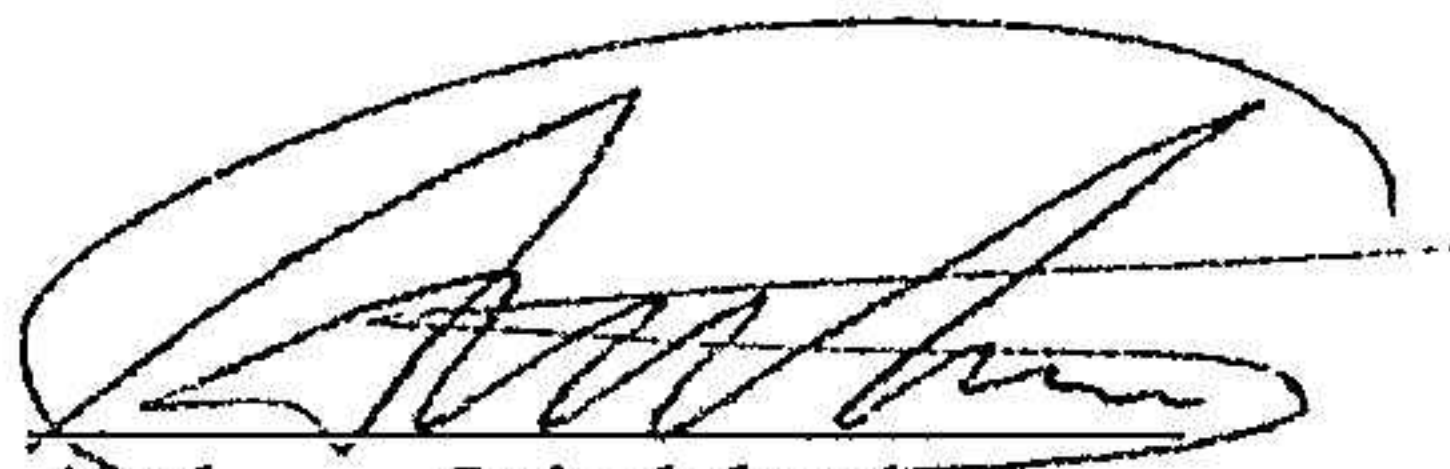
Stig Karlsson
Styrelseledamot



Berth Olsson
Styrelseledamot

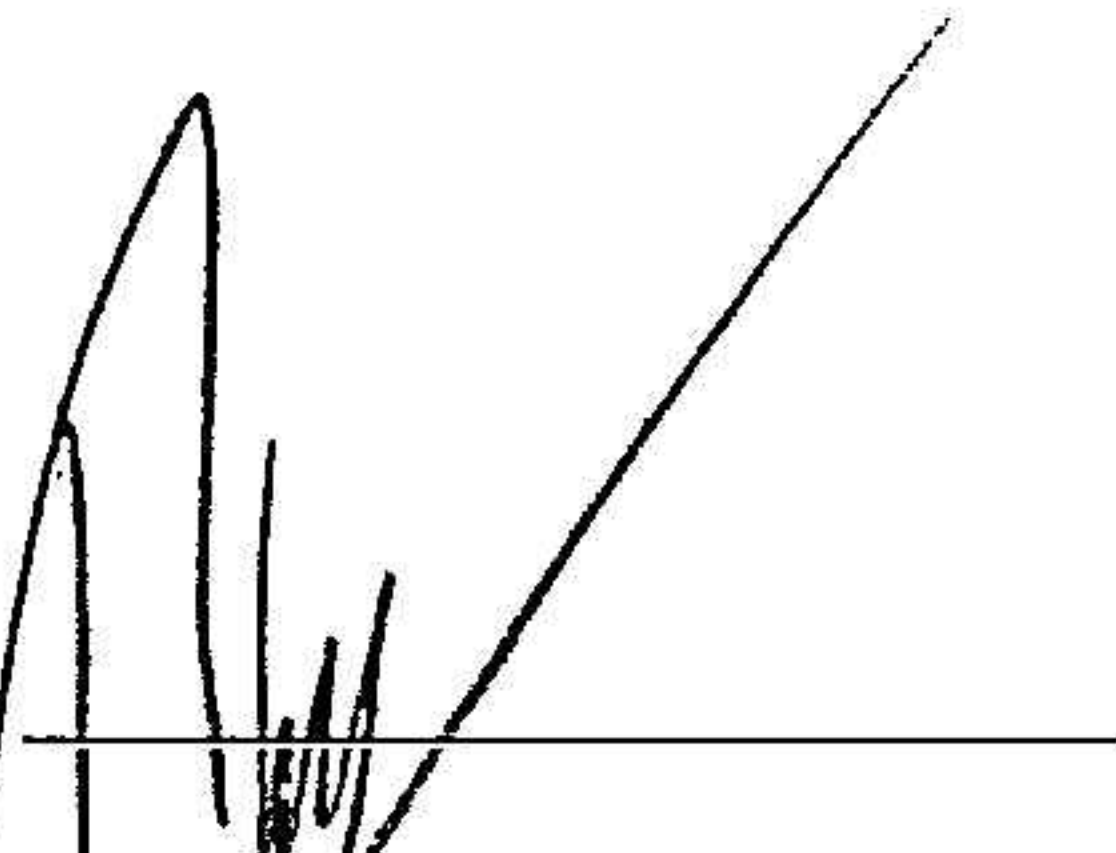


Daniel Skartind
Styrelseledamot



Andreas Grindebacke
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Husvärden L Larsson & Co AB, org.nr 556571-3624

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Husvärden L Larsson & Co AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Husvärden L Larsson & Co 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 och verkställande direktören 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 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 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 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. Den 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

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 eller verkställande direktören 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.

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.

Göteborg den 22 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor