

Årsredovisning

för

Hemvist Norby 123:1 AB

559053-5299

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-19

Undertecknad styrelseledamot i Hemvist Norby 123:1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 mars 2026.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 31 mars 2026

.....
Wilhelm Börjesson, Styrelseledamot

Årsredovisning

för

Hemvist Norby 123:1 AB

559053-5299

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-19

Styrelsen för Hemvist Norby 123:1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Hemvist Norby 123:1 AB, org.nr. 559053-5299, med säte i Stockholm, är lagfaren ägare till hyreshusenheten Norby 123:1 i Uppsala kommun. Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hemvist i Mälardalen AB, org.nr. 559051-3403, med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta koncern som upprättar koncernredovisning är Hemvist Förvaltning AB, org.nr. 559305-4934, med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncern som upprättar koncernredovisning är Kåpan Tjänstepensionsförening, org.nr. 816400-4114, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den inflation som tilltog i världsekonomin under 2021 och 2022 har stabiliserats under 2024 och 2025 till följd av Riksbankens och andra centralbankers styrräntehöjningar. I början av 2024 var Riksbankens styrränta 4%, i början av 2025 var styrräntan 2,75% och i slutet av 2025 låg styrräntan på 1,75%. I snitt har inflationen under 2025 således legat i linje med Riksbankens långsiktiga målsättning.

Som en följd av en stabiliserad inflation och en stabiliserad långsiktig räntekurva så har riskviljan på kreditmarknaderna och inom banksystemet ökat vilket minskat kreditspreadarna på nya krediter. Tillgången till likviditet på kreditmarknaden har varit god under 2025 men trots förbättrade finansieringsmöjligheter så har transaktionsmarknaden för fastigheter varit relativt avvaktande under året.

De senaste årens ökade kostnader har varit utmanande för fastighetsbolagen och i synnerhet bostadsfastighetsbolagen har drabbats hårt då intäktsökningar inte kompensert för dessa ökade kostnader. Den lägre inflationen och den förbättrade tillgången till likviditet på kreditmarknaden som vi började se under andra halvan av 2024 och som fortsatt under 2025 medför bättre förutsättningar för fastighetsbolag att verka i under de kommande åren.

Geopolitisk oro, där styret i USA börjat fjärma sig från Europa samtidigt som fullskaliga krig pågår i vår närhet, har präglat världen under 2025 och förväntas fortsätta in på 2026. I denna osäkra värld är det vår uppfattning att bostäder kommer att fortsätta att erbjuda en attraktiv riskjusterad avkastning. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och nyproduktionstakten är för närvarande låg vilket skapar goda förutsättningar för hyrestillväxt utöver inflation de kommande åren.

Vi räknar med att 2026 kommer att innebära både hyrestillväxt samt att våra operativa förbättringar kommer att bidra till mer kostnadseffektivitet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	11 279	10 900	10 219	10 074	10 078
Driftnetto	8 999	8 250	7 482	7 023	8 632
Balansomslutning	194 838	195 501	197 888	199 508	196 182
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	1,6	2,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 986 269
årets förlust	-1 986 269
	0

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.
i ny räkning överföres

0

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter	2, 3	11 279	10 900
Övriga rörelseintäkter		54	30
Driftkostnader	4	-1 646	-1 939
Underhåll		-299	-156
Förvaltningsadministration	3	-389	-585
Driftnetto		8 999	8 250
Centraladministration	3	-902	-461
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 545	-1 814
Rörelseresultat		6 552	5 975
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 080	655
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 475	-11 712
Summa finansiella poster		-7 395	-11 057
Resultat efter finansiella poster		-843	-5 082
Bokslutsdispositioner	7	0	-2 347
Resultat före skatt		-843	-7 429
Skatt på årets resultat	8	-1 143	-8
Årets resultat		-1 986	-7 437

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	177 579	179 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	124	0
Summa materiella anläggningstillgångar		177 703	179 124
Summa anläggningstillgångar		177 703	179 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	3	11
Fordringar hos koncernföretag	3, 11	15 666	16 342
Övriga fordringar		3	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 462	0
Summa kortfristiga fordringar		17 135	16 377
Summa omsättningstillgångar		17 135	16 377
SUMMA TILLGÅNGAR		194 838	195 501

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 986

7 437

Årets resultat

-1 986

-7 437

Summa fritt eget kapital

0

0

Summa eget kapital

50

50

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

3 760

2 616

Summa avsättningar

3 760

2 616

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 14

0

137 900

Skulder till koncernföretag

3, 11, 15

43 440

52 098

Summa långfristiga skulder

43 440

189 998

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11

96

136

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

11, 14

137 900

0

Skulder till koncernföretag

3, 11

3 688

756

Aktuella skatteskulder

2

0

Övriga skulder

1

6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

5 900

1 938

Summa kortfristiga skulder

147 588

2 837

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 838

195 501

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-24	26
Erhållet Aktieägartillskott		7 461	7 461
Årets resultat		-7 437	-7 437
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	50
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	0	50
Erhållet Aktieägartillskott		1 986	1 986
Årets resultat		-1 986	-1 986
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	0	50

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 50 000 kr fördelat på 50 000 aktier. Kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 59 459 tkr (57 473) tkr.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

6 552

5 975

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

17

1 545

1 814

Erhållen ränta

33

656

Erlagd ränta

-5 304

-11 712

Betald inkomstskatt

0

-48

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 826

-3 315

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring rörelsefordringar

-70

177

Förändring rörelseskulder

118

-2 987

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 873

-6 124

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-124

0

Förändring av fordringar hos koncernföretag

0

395

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-124

395

Finansieringsverksamheten

Förändring av fordringar och skulder koncernbolag

-4 736

-1 732

Erhållna aktieägartillskott

1 986

7 462

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 749

5 729

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Hållbarhetsrapportering

Bolaget är varken ett större företag eller ingår i en större koncern, enligt definitionerna i Årsredovisningslagen som reglerar införandet av EU:s CSR-direktiv, och upprättar inte hållbarhetsrapport.

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättande av årsredovisning ska tillämpa samtliga av EU antagna 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.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i Bokföringsnämndens allmänna rekommendation BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning upprättad enligt IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad och redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för presenterade år om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens uppställningsform. Rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Kassaflödesrapporten baseras på IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter

Bolagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter och redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Hyror aviseras i förskott och periodisering av hyror sker linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen så att endast den del av hyrorna som belöper på redovisningsperioden redovisas som intäkt samtidigt som förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer reduceras hyresintäkter med värdet av lämnade rabatter.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter avser ränta och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnader i den period de hänför sig till. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras som tillkommande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt och redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6% och beräknas på redovisningsperiodens skattepliktiga resultat. Skattepliktigt resultat skiljer sig från bokföringsmässigt resultat genom justeringar för ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter. I aktuell skatt ingår även justering för skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6%, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att skattemässiga värdeminskningssavdrag överstiger de bokföringsmässiga avskrivningarna avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran avser minskning av framtida skatt som hänför sig till temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag och eventuella andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp utifrån beslutade skatteregler och gällande skattesatser.

Bolagets uppskjutna skatteskulder avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas bokförda värde och deras skattemässiga värde.

Bolagets uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Leasingavtal

I enlighet med RFR 2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter och eventuella tomträttsavtal betraktas som operationella leasingavtal. Tomträttsavgälder redovisas som kostnad i den period den avser.

Förvaltningsfastigheter

Klassificering

Bolagets fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa rekommendationer hade den 31 december 2004.

Förvaltningsfastigheter redovisas således till anskaffningsvärde för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, exempelvis ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger fastighetens livslängd och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuella nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På tillgångar förvärvade under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 tillämpar bolaget RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar enligt lydelsen som dessa rekommendationer hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Linjär avskrivning tillämpas och mark skrivs inte av.

Bolagets anläggningstillgångsgrupper skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	20%
Inventarier	20%

Specifika hyresgäst Anpassningar skrivs av med hänsyn till hyresavtalets kontraktstid.

På byggnader görs årligen skattemässiga värdeminskningssavdrag med 2% plus ytterligare 2% enligt regler för primärsavdrag för nybyggda hyreshus under de första sex åren. För markanläggningar uppgår de skattemässiga värdeminskningssavdragen till samma belopp som de bokföringsmässiga avskrivningarna. På byggnadsinventarier görs skattemässig avskrivning enligt regler för restvärdesavskrivning.

Nedskrivningar

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas externt årligen i samband med bokslutet och redovisade värden på anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en värdering eller prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, skrivs tillgången ned till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av nedskrivning till nettovärdet, dvs. ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett.

Värdering

I noten förvaltningsfastigheter anges fastigheternas verkliga värde. Varje enskild fastighet har värderats externt per balansdagen av Novier.

Värderingen avser en femtonårig kalkylperiod och baseras på en analys av nuvärdet av framtida kassaflöden men hänsyn tagen till hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningskostnader samt investeringsbehov. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer till och med avtalstidens utgång och för tiden därefter beräknas hyresintäkter till den marknadshyra som gäller idag. Driftkostnader är bedömda utifrån bolagets verkliga kostnader och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Driftkostnader bedöms öka i takt med inflationen och långsiktig vakans beaktas och bedöms utifrån fastighetens skick och läge. Den kalkylmässiga räntan och direktavkastningskrav baseras på den externa värderarens erfarenhetsmässiga beömningar och marknadens förräntningskrav.

Den externa värderingen klassificeras i enlighet med IFRS 13 till nivå 3, indata för tillgången som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. På inventarier görs skattemässiga värdeminskningssavdrag enligt regler för restvärdesavskrivning.

Bolagets anläggningsgrupper skrivs årligen av med följande procentsatser:

Inventarier 20%

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller när bolaget tappar kontrollen över dessa rättigheter. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser fullgjorts eller på annat sätt släckts ut. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal kvittningsrätt samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa, bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter bedömning post-för-post av eventuellt reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.

Bolagets räntebärande lån upptas till upplupet anskaffningsvärde efter det första redovisningstillfället. Skillnaden mellan detta värde och skuldens verkliga värde bedöms som oväsentligt. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader redovisas som kortfristiga.

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Skuld avseende utfört arbete och där leverantören fullgjort sin prestation så att det föreligger en avtalsenlig skyldighet att betala redovisas som upplupna kostnader.

Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Likvida medel

I likvida medel ingår i kassa och banktillgodohavanden.

Koncernkonto

Tillgodohavanden på centralkonto redovisas som banktillgodohavande i Hemvist Bostadsfastigheter AB, eftersom det är detta bolag som är avtalspart gentemot banken. Koncernbolag som ingår i centralkontostrukturen redovisar sina behållningar eller skulder på underkonton i centralkontostrukturen som koncernintern kort fordran på, alternativt skuld till Hemvist Bostadsfastigheter AB.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 vad gäller IAS 23 vilket innebär att låneutgifter kostnadsförs i den period de hänför sig till.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

För koncernbidrag tillämpar bolaget alternativregeln i RFR 2 varför lämnade och mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker. En avsättning tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Diskontering till nuvärde sker endast om tidsvärdet bedöms vara väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod vilket innebär att resultatet justeras för icke likviditetspåverkande transaktioner samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Närståendetransaktioner

Bolaget köper in förvaltnings-, administrations- och managementtjänster från Hemvist Bostadsfastigheter AB i enlighet med ingångna avtal upprättade på armlängds avstånd. Uppgift om belopp återfinns i noten för inköp och försäljning inom koncernen.

I de fall bolaget bidrar till andra koncernbolags finansiering eller om bolaget helt eller delvis är finansierat med lån från andrag koncernbolag beräknas intern ränta kvartalsvis med en intern räntesats som motsvarar en bedömd marknadsmässig ränta. Belopp för intern fordran, intern skuld, intern ränteutäkt och intern räntekostnad framgår i not under rubrikerna fordringar till koncernbolag, skulder till koncernbolag, finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Antaganden, uppskattningar och bedömningar

För upprättande av årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 2 och god redovisningssed gör företagsledningen och styrelsen antaganden och bedömningar som påverkar redovisade värden på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller om andra förutsättningar föreligger.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika typer av finansiella risker såsom ränte-, likviditets- och kreditrisk.

Med ränterisk avses risken för att marknadsräntor förändras på ett för bolaget negativt sätt. Räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter och påverkas av aktuella marknadsräntor, bankernas marginaler och valda räntebindingstider.

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget får svårigheter att möta sina åtaganden relaterade till bolagets skulder. Bolaget planerar och följer regelbundet upp likviditeten och arbetar aktivt, genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden och inom finansbranschen, för att på kort och lång sikt säkerställa tillgången på kapital.

Med kreditrisk avses risken för att bolagets motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina förpliktelser enligt avtal. Bolagets kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och kunderna finansiella situation utvärderas regelbundet för att identifiera varningssignaler.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget Hemvist Förvaltning AB i enlighet med upprättad finanspolicy vars övergripande syfte är att säkerställa koncernens kapitalförsörjning.

Nya standarder som träder i kraft 2026 eller senare

Under 2026 träder ändringar av IFRS 7 'Financial Instruments: Disclosures' och IFRS 9 'Financial instruments' i kraft. Ändringarna förväntas inte ha väsentlig inverkan på bolagets finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och ska tillämpas från och med 1 januari 2027. Retraaktiv tillämpning krävs, och därför kommer jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 att omräknas. IFRS 18 medför nya krav som syftar till att uppnå jämförbarhet i rapporteringen samt att ge användarna mer relevant och transparent information. Effekterna av IFRS 18 på bolagets finansiella rapporter har ännu inte utvärderats fullt ut.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidoinäkter och intäktskorrigeringar.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Balansomslutning

Summa av tillgångssidan, alternativt summan av skulder och eget kapital, i bolagets balansräkning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Operationell leasing

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets hyresintäkter består av bostadshyror och arrendehyror från parkeringsplatser. Uppsägningstiden för bostadskontrakt är tre månader.

	2025	2024
Förfaller till betalning inom ett år	2 709	2 600
Summa	2 709	2 600

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har närståenderelationer med bolag inom Hemvist Förvaltning AB-koncernen. Transaktioner med närstående utgörs av inköp och försäljning av koncerninterna tjänster samt finansiering i form av upplåning och utlåning. Prissättning på koncerninterna tjänster och uthyrningar sker på marknadsmässiga grunder och finansiella interna fordringar och skulder löper med en intern ränta på 3% vilket för räkenskapsåret 2025 bedöms motsvara koncernens genomsnittliga externa upplåningsvillkor.

	2025	2024
Moderföretag		
Fordran på balansdagen	15 666	15 666
Skuld på balansdagen	43 440	45 780
Upplupna ränteintäkter	1 287	0
Upplupna räntekostnader	2 503	0
Koncernföretag		
Försäljning av tjänster	374	0
Inköp av tjänster	-1 079	-542
Fordran på balansdagen	0	676
Skuld på balansdagen	3 688	7 074
Upplupna räntekostnader	1 322	0

*Upplupna ränteintäkter och räntekostnader 2024 ingick i de långfristiga fordringarna och skulderna och har därmed inte specificerats.

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	-981	-1 318
Fastighetsskatt	-29	0
Avtalskostnader	-404	-363
Fastighetsförsäkring	0	-63
Övriga driftkostnader	-232	-195
Summa	-1 646	-1 939

Driftkostnaderna är hänförliga till förvaltningsfastigheten som genererar hyresintäkter.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	2	0
Ränteintäkter, koncernföretag	1 078	655
Summa	1 080	655

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-5 130	-6 948
Räntekostnader, koncernföretag	-3 345	-4 764
Summa	-8 475	-11 712

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av periodiseringsfond	0	84
Lämnat koncernbidrag	0	-2 431
Summa	0	-2 347

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-5
Uppskjuten skattekostnad	-1 143	-3
Totalt redovisad skatt	-1 143	-8

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-843		-7 429
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	174	20,60	1 530
Ej avdragsgilla kostnader		-1 317		-2 279
Ej skattepliktiga intäkter		0		
Skatt på grund av ändrad taxering				-5
Omvärdering uppskjuten skatt				162
Effekt av tidigare ej värderade underskott				584
Redovisad effektiv skatt		-1 143		-8

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 105	190 105
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 105	190 105
Ingående avskrivningar	-10 981	-9 167
Årets avskrivningar	-1 545	-1 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 526	-10 981
Utgående redovisat värde	177 579	179 124
Varav bokfört värde mark	9 541	9 541
	9 541	9 541

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 234 000 tkr (219 000 tkr).

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Värdering av fastighetsbeståndet sker årligen i samband med bokslutsarbetet av en oberoende värderare. Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Kalkylperioden utgör 15 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externa värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	124	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124	0
Utgående redovisat värde	124	0

Not 11 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	3	11
Fordringar hos koncernföretag	15 666	16 342
	15 669	16 353
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	96	136
Skulder till kreditinstitut	137 900	137 900
Skulder till koncernföretag	47 128	52 854
	185 124	190 890

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter koncerninterna	1 287	0
Upplupna intäkter övriga	33	0
Upplupna intäkter koncerninterna	100	0
Förutbetalda kostnader	42	0
	1 462	0

Not 13 Uppskjuten skatt

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	3 760	3 200
Summa uppskjuten skatteskuld	3 760	3 200
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	0	-584
Summa uppskjuten skattefordran	0	-584
Netto uppskjuten skatt	3 760	2 616

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	137 900	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	137 900
Summa	137 900	137 900

Not 15 Långfristiga skulder till koncernföretag

Långfristiga skulder som förfaller inom 5 år.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 098	53 830
Avgående skulder	-8 658	-1 732
Summa	43 440	52 098

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 069	1 069
Upplupna räntekostnader koncerninterna	3 825	0
Upplupna kostnader övriga	159	95
Förutbetalda hyresintäkter	847	774
Summa	5 900	1 938

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 545	1 814
Summa	1 545	1 814

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	137 900	137 900
	137 900	137 900

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026

Årsredovisningen undertecknades av samtliga, Stockholm, den 31 mars 2026

Viktor Mandel
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Hemvist Norby 123:1 AB

ID: ec9f4e10-2cd7-11f1-a052-b731d5ff4925

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-31

Underskrifter

Viktor Mandel

viktor.mandel@hemvistforvaltning.se

Signerat: 2026-03-31 11:17 BankID 198402050374, Viktor Petter

Mandel

Tova Lindbäck

tova.lindback@se.ey.com

Signerat: 2026-03-31 11:58 Klicksignatur

Wilhelm Börjesson

wilhelm.borjesson@hemvistforvaltning.se

Signerat: 2026-03-31 11:20 BankID 199111270493,

WILHELM PER BÖRJESSON

Linda-Marie Emilsson

linda-marie.emilsson@se.ey.com

Signerat: 2026-03-31 15:12 BankID 198805312926,

LINDA-MARIE THÉRÉSE EMILSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Hemvist Norby 123.1 AB ÅR 2025-12-31 (260325).pdf	184.6 kB	32e7 8569 f71d 6461 6106 8e09 ec45 7779 08a1 b1dc 15e9 fce1 3400 f880 1930 8b36

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-31	10:05	Skapat Fredrik Sjöblom, Hemvist 5569851271. IP: 213.212.39.166
2026-03-31	11:17	Signerat Viktor Mandel Genomfört med: BankID av Viktor Petter Mandel, 198402050374. IP: 104.28.31.63
2026-03-31	11:20	Signerat Wilhelm Börjesson Genomfört med: BankID av WILHELM PER BÖRJESSON, 199111270493. IP: 185.81.109.57
2026-03-31	11:58	Signerat Tova Lindbäck Genomfört med: Klicksignatur. IP: 213.115.6.19
2026-03-31	15:12	Signerat Linda-Marie Emilsson Genomfört med: BankID av LINDA-MARIE THÉRÉSE EMILSSON, 198805312926. IP: 213.115.6.16

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22



2026041401998

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemvist Norby 123:1 AB, org.nr 559053-5299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemvist Norby 123:1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemvist Norby 123:1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hemvist Norby 123:1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

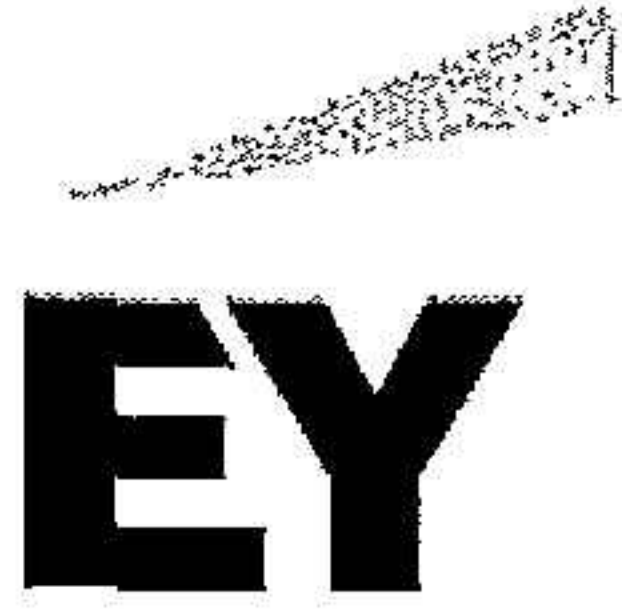
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 3U0DP-PNR81-WGZ34-5WAOG-INONK-KQ12



2026041401999

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hemvist Norby 123:1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hemvist Norby 123:1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3U0DP-PNR81-WGZ34-5WAOG-INONK-KQ12

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINDA-MARIE EMILSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: d869ab99e5f419[...]24599f312af9a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-31 13:11:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2026041402000

Penneo dokumentnyckel: 3U0DP-PNR81-WGZ34-5WAOG-IN0NK-KQP12