Styrelsen och verkställande direktören för

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	21

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Kilsbostäder AB äger och förvaltar bostadslägenheter, kontors- och butikslokaler, lokaler för offentlig verksamhet, garage, carportar och parkeringsplatser i Kils kommun där bolaget har sitt säte.

Kilsbostäder AB ägs i sin helhet av Samhällsnytta i Kil AB, organisationsnummer 556987-7136, med säte i Kil. Samhällsnytta i Kil AB är moderbolag i Kils kommuns bolagskoncern.
Samhällsnytta i Kil AB ägs i sin tur av Kils kommun, organisationsnummer 212000-1751.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	*2025*	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	81 725	77 815	73 077	70 708
Rörelsemarginal %	14	16	11	12
Resultat efter finansiella poster	4 543	4 224	3 370	6 090
Balansomslutning	460 598	469 482	472 416	431 635
Soliditet %	39	38	37	40

Definitioner: se not 28

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Kilsbostäders resultat efter finansiella poster är ligger ca 700 tusen kronor över budget och överstiger därmed ägarens resultatkrav för året. Detta trots fortsatt höga räntekostnader jämfört med tidigare år. Resultatet har främst påverkats positivt av stabila hyresintäkter, en fortsatt låg vakansgrad i bostadsbeståndet samt en god kostnadskontroll.
Avvikelsen mot de budgeterade intäkterna beror till största del på försäkringsintäkter i samband med den tidigare brandskadan från i våras samt från en vattenskada från tidigare år som blev fullt reglerad i år. Vakansläget för bostäder är fortsatt mycket gott och bolaget har endast ett fåtal vakanta lägenheter vid årets slut. Efterfrågan på lokaler är däremot fortsatt mer avvaktande, vilket påverkar uthyrningsläget för

Under året har bolaget kostnadsfört underhållsåtgärder om totalt cirka 10,2 miljoner kronor (9,6 miljoner kronor föregående år). De genomförda underhållsåtgärderna har bland annat avsett ventilationsarbeten, renovering av kök och badrum, asfaltering, åtgärder i gemensamma utrymmen samt löpande ytskiktsarbeten. Underhållsnivån bedöms vara väl avvägd i förhållande till fastigheternas skick och bolagets långsiktiga behov.

Bolaget har även genomfört investeringar om ca 8,2 miljoner kronor, varav flera projekt avser modernisering och förbättring av befintliga fastigheter. Exempel på detta är installation av nya ventilationsaggregat, moderna passersystem samt förbättring av utemiljöer. Investeringarna stärker fastigheternas långsiktiga värde och anpassar beståndet efter framtida behov, samtidigt som de förbättrar trivsel, trygghet och tillgängligheten för hyresgästerna.

I våras presenterades för moderbolagets styrelse den utredning som tagits fram med anledning av ägarens uppdrag att utreda om- och tillbyggnation i befintligt fastighetsbestånd. Dialog kring hur bolaget ska gå vidare med uppdraget kommer att fortsätta under 2026, med planerad återkoppling och fortsatt samverkan med ägaren inför kommande ställningstaganden.

I december kom vi överens med Hyresgästföreningen om 2026 års lägenhetshyror. Överenskommelsen innebär att hyreshöjningen blir 41,7 kronor/kvm för lägenhetsbeståndet med undantag för lägenheter med presumtionshyra där höjningen blir 38,69 kronor/kvm och för lägenheter med kallhyra blir höjningen 22,3 kronor/kvm. Våra lokalavtal styrs till största del av KPI där hyreshöjningen blir 0,92 % på de delar som indexuppräknas.

Vi har under hösten genomfört en hyresgästundersökning. Resultatet blev väldigt bra och står sig mycket väl i den nationella jämförelsen. Det är ett kvitto på det goda arbete vi tillsammans gör för våra hyresgäster, något vi ska vara väldigt stolta över.

Vi fortsätter vårt arbete för att stärka bolagets ekonomi, förbättra fastigheterna och möta de boendes behov.

Förväntad framtida utveckling

Efter en period med stora förändringar i omvärldsläget har förutsättningarna stabiliserats något, även om kostnadsnivåerna för energi, material och entreprenadtjänster fortsatt ligger på en hög nivå. Energipriserna ser ut att fortsätta öka framåt. Marknaden för bostäder är fortsatt stabil, medan efterfrågan på kommersiella lokaler bedöms vara mer osäker.

Kilsbostäder står väl rustat inför kommande år med en stabil ekonomisk grund, ett väl underhållet fastighetsbestånd och en låg vakansgrad i bostadsbeståndet. Detta ger goda förutsättningar för en långsiktig och hållbar förvaltning.

Under kommande år kommer bolaget att arbeta vidare med resultatet av den utredning som tagits fram inom ramen för ägarens uppdrag att skapa fler bostäder genom om- och tillbyggnation. Dialogen med ägaren kring hur uppdraget ska drivas vidare kommer att fortsätta och ligga till grund för framtida prioriteringar och beslut.

Bolaget planerar fortsatt omfattande insatser inom planerat underhåll och investeringar. Ett större fönsterbytesprojekt på området Gränderna, omfattande 173 lägenheter ska genomföras under våren. Därutöver planeras åtgärder i radhusområdet i Fagerås med renovering av badrum, ventilation och tvättstuga, samt kulvertbyten i två bostadsområden.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara prioriterat, liksom arbetet med att omsätta resultatet från genomförd hyresgästenkät i konkreta förbättringsåtgärder. Genom proaktiv förvaltning och en god hyresgästdialog ska bolaget även framöver erbjuda trygga och attraktiva bostäder.

2025-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	*Uppskriv-ningsfond*	*Reservfond*	*Över-kursfond*	*Fond för verkligt värde*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	2 500	86 774	21 000	–	–	65 404	**175 678**
Årets resultat						1 965	**1 965**
Förändringar direkt mot eget kapital							
Minskning av uppskrivningsfond		-2 596				2 596	–
Summa	–	-2 596	–	–	–	2 596	–
Transaktioner med ägare							
Utdelning							–
Summa	–	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	2 500	84 178	21 000	–	–	69 965	**177 642**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 69 965 125 kr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	69 965
Summa	**69 965**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kilsbostäder AB

Org nr 556506-8425

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	***2025***	***2024***
Nettoomsättning	3	81 725	77 815
Övriga rörelseintäkter	4	2 122	876
		83 847	**78 691**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-48 194	-42 768
Personalkostnader	7	-7 861	-7 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 247	-15 988
Övriga rörelsekostnader		–	–
Rörelseresultat	8	**11 546**	**12 143**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	44	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 047	-7 979
Resultat efter finansiella poster		**4 543**	**4 224**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		–	–
Koncernbidrag, lämnade		-2 079	-2 087
Bokslutsdispositioner, övriga		-101	–
Resultat före skatt		**2 363**	**2 137**
Skatt på årets resultat	11	-398	-1 916
Årets resultat		**1 965**	**221**

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	***2025-12-31***	***2024-12-31***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	12	618	836
		618	**836**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	454 172	461 928
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 767	2 127
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	1 396	2 524
		457 336	**466 580**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	18	181	250
		181	250
Summa anläggningstillgångar		**458 135**	**467 665**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		496	28
Fordringar hos koncernföretag		14	–
Fordringar hos Kils Kommun		11	31
Övriga fordringar		1 274	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		668	1 251
		2 464	**1 803**
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	14
		–	14
Summa omsättningstillgångar		**2 464**	**1 817**
SUMMA TILLGÅNGAR		**460 598**	**469 482**

Belopp i tkr		***2025-12-31***	***2024-12-31***
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 500	2 500
Uppskrivningsfond		84 178	86 773
Reservfond		21 000	21 000
		107 678	**110 273**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		68 000	65 183
Årets resultat		1 965	221
		69 965	**65 404**
		177 642	**175 678**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		548	446
Periodiseringsfonder		1 500	1 500
		2 048	**1 946**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	29 782	29 989
		29 782	**29 989**
Långfristiga skulder	21		
Skulder till Kils kommun		227 250	238 521
Övriga skulder		8 568	8 568
		235 818	**247 090**
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyresintäkter		5 049	4 864
Leverantörsskulder		3 336	3 070
Skulder till koncernföretag		2 798	2 795
Skulder till Kils Kommun		1 216	1 319
Övriga skulder		1 828	1 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 080	1 178
		15 307	**14 779**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**460 598**	**469 482**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		***2025-12-31***	***2024-12-31***
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 543	4 224
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	16 247	15 988
		20 790	20 212
Betald inkomstskatt		-1 085	-750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**19 705**	**19 462**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-181	1 046
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-10 736	-4 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 789**	**16 162**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 435	-14 022
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-350	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		69	–
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 716**	**-14 100**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-2 087	-2 062
Amortering av lån		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 087**	**-2 062**
Årets kassaflöde		**-14**	**0**
Likvida medel vid årets början		**14**	**14**
Likvida medel vid årets slut	25	**0**	**14**

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar	*Nyttjandeperiod*
Dataprogram	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivningen på dessa komponenter har en genomsnittlig avskrivning på 2,98%.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	10-80 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Kassa och bank
Bolagets likvida medel innehas del på koncernkonto hos Kils Kommun, som därmed är part gentemot banken och dels på ett företagssparkonto hos SBAB. Medel på koncernkontot har i balansräkningen klassificerats som långfristig skuld mot Kils kommun.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta
Poster i utländsk valuta
Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkring av ränterisk
Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer
Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från KPA Pension.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.
Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga betydande uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver bedömningar av värdet av materiella anläggningstillgångar.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2025	*2024*
Nettoomsättning per rörelsegren		
Bostäder	62 533	59 760
Lokaler	15 988	15 713
Garage och parkeringsplatser	939	866
Förvaltningsuppdrag	970	871
Hyresbortfall	-691	-725
Övriga intäkter	1 986	1 330
	81 725	**77 815**
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	81 725	77 815
	81 725	**77 815**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	*2024*
Försäkringsersättningar	1 443	488
Övrigt	679	388
	2 122	**876**

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	*2024*
KPMG		
Revisionsuppdrag	–	64
Andra uppdrag	–	11
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	95	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Förvaltningskostnader	-7 727	-7 144
Underhåll/reparation	-12 770	-11 878
Taxekostnader	-15 843	-15 044
Övriga kostnader	-11 854	-8 703
	-48 194	**-42 769**

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2025	varav män	2024	varav män
Sverige	8	63%	9	56%
Totalt	8	63%	9	56%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2025-12-31 Andel kvinnor	2024-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025	2024
Löner och ersättningar	*5 024*	*4 935*
Sociala kostnader	*2 301*	*2 213*
(varav pensionskostnad) 1)	*(602)*	*(587)*

1) Av företagets pensionskostnader avser 269 tkr (f.å. 234 tkr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 tkr (f.å. 0 tkr).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2025		2024	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 208	3 815	1 187	3 748

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	***2025***	***2024***
Inom ett år	–	–
Mellan ett och fem år	–	7
Senare än fem år	578	569
	578	**576**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**578**	**576**

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	***2025***	***2024***
Inom ett år	16 493	16 222
Mellan ett och fem år	12 341	26 111
Senare än fem år	–	–
	28 835	**42 334**

Hyresintäkter avseende bostäder innehas med tre månaders uppsägningstid. Dessa ingår ej i ovan. Hyresintäkterna avseende bostäder uppgår 2025 till 62 533 tkr (59 760 tkr).

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	***2024***
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	44	61
	44	**61**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	***2024***
Räntekostnader, övriga	–	–
Räntekostnader, Kils kommun	-7 047	-7 979
Övriga finansiella kostnader	–	–
	-7 047	**-7 979**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025	*2024*
Aktuell skattekostnad	-605	-1 165
Uppskjuten skatt	207	-751
	-398	**-1 916**

Avstämning av effektiv skatt

		2025		*2024*
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		**2 363**		**2 137**
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-487	20,6%	-440
Ej avdragsgilla kostnader	7,0%	-165	1,1%	-23
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	3,6%	-84	7,7%	-164
Uppskjuten skatt avseende ej avdragsgillt räntenetto	-11,3%	266	0,0%	–
Schablonränta på periodiseringsfond	0,3%	-6	0,4%	-8
Förändring av uppskjuten skatt	-3,3%	77	59,9%	-1 281
Redovisad effektiv skatt	**16,8%**	**-398**	**89,7%**	**-1 916**

Not 12 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 516	1 516
Övriga investeringar	–	–
Vid årets slut	**1 516**	**1 516**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-681	-454
Årets avskrivning	-218	-227
Vid årets slut	**-899**	**-681**
Redovisat värde vid årets slut	**618**	**836**

Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	555 614	544 005
Nyanskaffningar	7 912	11 610
Avyttringar och utrangeringar	-350	–
Omklassificeringar	110	–
Vid årets slut	**563 286**	**555 614**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-206 946	-194 805
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	350	–
Årets avskrivning	-12 450	-12 141
Vid årets slut	**-219 046**	**-206 946**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	113 260	116 588
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 328	-3 328
Årets uppskrivningar	–	–
Vid årets slut	**109 932**	**113 260**
Redovisat värde vid årets slut	**454 172**	**461 928**

Varav mark	***2025-12-31***	***2024-12-31***
Vid årets början	15 065	15 065
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	**15 065**	**15 065**

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	816 600	736 500
Vid årets slut	816 600	816 600

Värdebedömningen är utförd som en beståndsvärdering. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Värderingen har gjorts av extern oberoende värderingsman.
Hela beståndet har värderat under 2024. Ingen ny värdering är gjord 2025.
Det verkliga värdet bedöms alltjämt motsvara eller överstiga redovisat värde.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 473	2 890
Nyanskaffningar	27	1 583
Avyttringar och utrangeringar	-136	–
Vid årets slut	**4 364**	**4 473**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 346	-2 053
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-251	-292
Vid årets slut	**-2 596**	**-2 346**
Redovisat värde vid årets slut	**1 767**	**2 127**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	2 524	1 694
Omklassificeringar	-1 389	-305
Investeringar	261	1 135
Redovisat värde vid årets slut	**1 396**	**2 524**

Not 17 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
		2025-12-31	
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Underskottsavdrag	–	–	–
Övriga temporära skillnader	–	–	–
Fastighetsfållan	–	–	–
	–	–	–
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Uppskrivning av byggnader	109 932	–	109 932
Byggnader och markanläggningar	329 176	293 185	35 991
	439 108	293 185	145 923

	Uppskjuten skattefordran	*2025-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskrivning av byggnader	–	22 646	-22 646
Byggnader och markanläggningar	–	7 414	-7 414
Ränteswappar	–	–	–
Fastighetsfållan	12	–	12
Övriga temporära skillnader	–	–	–
Ränteavdrag	266	–	266
Uppskjuten skattefordran/skuld	**278**	**30 060**	**-29 782**

	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
		2024-12-31	
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Underskottsavdrag	–	–	–
Nedskrivning ränteswappar	–	–	–
Fastighetsfållan	–	60	60
	–	60	60
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Uppskrivning byggnader	113 260	–	113 260
Byggnader och markanläggningar	333 604	301 225	32 379
Övriga temporära skillnader	–	–	–
	446 864	**301 225**	**145 639**

	Uppskjuten skattefordran	*2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskrivning byggnader	–	23 332	-23 332
Byggnader och markanläggningar	–	6 670	-6 670
Nedskrivning ränteswappar	–	–	–
Fastighetsfållan	12	–	12
Övriga temporära skillnader	–	–	–
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	**12**	**30 002**	**-29 989**

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	***2024-12-31***
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	250	172
Tillkommande fordringar	–	78
Avgående fordringar	-69	–
	181	**250**
Redovisat värde vid årets slut	**181**	**250**

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	***2024-12-31***
Antal aktier	2 500	2 500
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 20 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	***2024-12-31***
Redovisat värde vid årets början	86 773	89 369
Belopp som tagits i anspråk under året	-2 596	-2 596
Redovisat värde vid årets slut	**84 177**	**86 773**

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett

Not 21 Långfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Utnyttjad kreditram koncernkonto	227 250	238 521
Beviljad intern kredit i koncernkontosystem	250 000	250 000
Övriga skulder	8 568	8 568
Övriga skulder avser insatser i KHF Timmermannen		

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
För egna skulder och avsättningar		
Fastigos skaderegleringsfond	96	94
Summa ställda säkerheter	**96**	**94**

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Erhållen ränta	44	61
Erlagd ränta	-7 047	-7 979

Not 25 Likvida medel

	2025-12-31	*2024-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	–	14
Tillgodohavande på koncernkonto	–	–
	–	**14**

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avskrivningar	16 247	15 988
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–	–
	16 247	**15 988**

Not 27 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Samhällsnytta i Kil AB, org nr 556987-7136 med säte i Kil. Samhällsnytta i Kil AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26 (31) % av inköpen och 18 (18) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

I denna not definieras de nyckeltal som finns i förvaltningsberättelsen.

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	(Totalt eget kapital med avdrag för uppskjuten skatt) / Totala tillgångar

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-02-23

Kil enligt digitala signaturer

Jessica Hildén
Ordförande

Christina Bertilsson
Vice ordförande

Björn Tolén

Johny Skytte

Petter Falch

Tage Johansson

Pia Holmstrand

Tommy Blixt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur
Azets Revision & Rådgivning AB

Marcus Persson
Auktoriserad revisor