

ÅRSREDOVISNING

för

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
förändringar i eget kapital	7
resultaträkning	8
balansräkning	9
kassaflödesanalys	11
noter	12
underskrifter	22

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten: Allbohus uppdrag

Som allmännyttigt bostadsbolag är vårt uppdrag reglerat i både aktiebolagslag och i speciallagstiftning för allmännyttan, i vilken det finns regleringar kring affärsmässighet i kombination med samhällsnytta.

Bolagets verksamhet består av följande huvuddelar:

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler.
- Förvaltning av kommunala fastigheter.
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov.
- Lokalvård för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun.

Ägarförhållanden: Koncernstrukturen

Allbohus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsbolag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 556696-1602, som till 100 % ägs av Alvesta kommun. Allbohus Fastighets AB äger till 100 % Allbohus Mården 10 2 AB, org.nr 556918-0143, och Allbohus Rensberg 2 AB, org.nr 556847-1766.

Övergripande koncernredovisning upprättas av Alvesta kommunföretag AB, org.nr 556696-1602.

Företagets säte är Alvesta.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	311 253	305 276	306 912	256 163	260 269
Årets resultat	-14 961	-5 059	17 025	10 340	5 079
Rörelseresultat	23 233	34 610	36 343	15 128	38 064
Resultat efter finansiella poster	-24 897	-7 531	4 025	-9 188	15 821
Resultat i % av nettoomsättningen	-4,81	-1,66	5,55	4,04	1,95
Balansomslutning	2 015 395	1 820 109	1 617 776	1 416 965	1 304 567
Soliditet (%)	7,98	9,66	11,18	11,20	12,30
Avkastning på eget kapital (%)	-14,89	-4,28	2,22	-5,8	9,8
Avkastning på totalt kapital	1,26	2,03	2,33	1,09	2,92
Kassalikviditet	21,5	27,37	120,71	96,23	60,07
Medelantalet anställda	107	107	106	97	92
Investeringar	208 123	236 165	212 092	142 700	94 971
Antal bostäder (st)	1 826	1 830	1 869	1 856	1 845

*Definitioner av nyckeltal:

Resultat i % av nettoomsättning = Resultat / Nettoomsättning

Soliditet = Justerat Eget Kapital / Totalt Kapital

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat Eget Kapital

Avkastning på totalt kapital = (Rörelseresultat + Finansiella intäkter) / Balansomslutning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar / Kortfristiga Skulder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har ett avgörande arbete fullgjorts för att kunna genomföra en fission med bolaget enligt kommunfullmäktiges beslut, i två bolag från kvartal 2, 2026. Arbetet har letts av Kommunledningsförvaltningen och utfallet är att en delningsplan och ansökan om delning av bolaget har sänts till Bolagsverket. Processen är pågående med förhoppning om slutförande under 2026.

Integreringen av fastigheterna Mården och Rensberg har lyckats väl och Allbohus utgör en stabil hyresvärd.

Den årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen under hösten 2025 gav ett utfall om hyresökning för 2026 för bostäder med 3,20% i ett 1-årsavtal.

Bolaget deltar i ett flertal koncernövergripande projekt utifrån de fyra kommunövergripande inriktningarna bland annat hållbar tillväxt som inkluderar projekt FORMAS. Vidare sker kommunövergripande samordning i flera nivåer för att stödja en effektiv lokalförsörjningsprocess.

Investeringar

Allbohus Fastighets AB ställs inför att möta samhällsutvecklingen och förändrad befolkningsstruktur lokalt. Med ett minskat befolkningsunderlag i kommunen synliggörs behov av att förstärka trygghet i bostadsområden och att utveckla beståndet för en förbättrad kvalitet. Under 2025 har bolaget fortsatt sina investeringar i det egna beståndet med att fullfölja renoveringarna på Hagagårdsvägen, Ängagårdsvägen och Sköldstavägen. Vidare har ett omfattande renoveringsprojekt påbörjats i Alvesta tätort, det sk Stjärnhuset. Utanför tätorten har renoveringar genomförts i Grimslöv och Torpsbruk. Samtliga investeringar har som mål att ge och bidra till förbättrad trygghet, stärkt kvalitet i beståndet och breddar boendeformerna i hela kommunen, särskild vikt har lagts på att tillskapa större hyreslägenheter.

Ny-, om- och tillbyggnader

Totalt har bolaget färdigställt 162 lägenheter i renoveringen av fastigheterna vid Hagagårdsvägen och Ängagårdsvägen, totalt 180 miljoner i investering. Investeringen ger en långsiktig hållbarhet och en kvalitativ uppgradering av bostadsområdet Rönnedal. Vidare har totalrenoveringen av det fjärde huset i beståndet Eklövet slutförts med 24 lägenheter, vilket gör att hela den planerade renoveringen inom området har färdigställts.

Underhållsarbetet har olika inriktning för att motverka underhållsunderskottet med bland annat hissbyte, fönsterbyte, totalrenoverat två lägenheter i Grimslöv, Frejaområdet har ytterligare 120 badrum renoverats under 2025, re-linat lägenheter, låssystem utbytta mm.

Gällande verksamhetslokaler är bygget av den nya Skatelövsskolan i Grimslöv pågående och slutförs 2026. Grimslövs förskola har byggnation påbörjats. Furulidens omsorgsboende i Moheda fortgår med slutförande av de sista faserna i uppgraderingen av omsorgsboendet. I Alvesta tätort har byggnation av LSS-lägenheter påbörjats på Söderbacka. När det gäller Prästängsskolans återuppbyggnad har detaljprojektering genomförts, beslut som fas 2 väntas 2026. När det gäller Aringsås skola har ett upphandlingsunderlag tagits fram.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En nyupplåning gjordes enligt plan i februari 2026 om 75 miljoner kronor.

Framtida utveckling

Alvesta kommunföretag har fått uppdraget att genomföra av kommunfullmäktige beslutad fullständig delning av Allbohus Fastighets AB. Syftet är att skapa tydlig fokusering på respektive verksamhets/affärsområde – bostäder och lokaler samt att arbeta fram en effektiv lokalförsörjningsprocess som gynnar kommunens expansion.

Genomlysningen slutfördes i mars 2025 och fissionsarbetet igångsattes av Alvesta kommunföretag sept 2025. Under sista delen av 2025 initierades en plan för verksamhetsövergång enl LAS §6b. Tidigare beslut om fusion av de två dotterbolagen - Mården och Rensberg har flyttats fram till efter fullgjord fission.

Det medför att under första kvartalet 2026 kommer en ny ledningsstruktur och nya organisationer att upprättas med iscensättning april 2026. Budget för 2026 kommer att delas upp mellan bolagen utefter delningsplanens tillgångsfördelning och antas av de två nya styrelserna för bolagen. Uppdragen utkristalliseras för bolagen där hyresgästernas behov och verksamheternas behov bildar två tydliga affärslogiker för respektive bolag. En central förutsättning är Alvesta kommuns vakanssituation, där utfallet påverkar hela koncernens framtida plattform. När det gäller investeringsplaner för 2026 och framåt minimeras dessa i syfte att stabilisera bolagens balansräkning.

Användning av finansiella instrument

Allbohus använder sig av ränteswapar.

Allbohus har en finanspolicy som anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Syftet med denna finanspolicy är att:

- Fastställa finansverksamhetens mål.
- Fastställa ansvar och befogenheter för finansverksamheten.
- Fastställa ramar och riktlinjer för att begränsa de finansiella riskerna som förekommer.
- Fastställa ramar och riktlinjer för rapportering och uppföljning av finansverksamheten.

Övergripande mål för finansverksamheten är att inom de riktlinjer som denna policy fastställer:

- Säkerställa tillgång till finansiering på kort och lång sikt
- Hantera de finansiella risker som uppstår i verksamheten
- Sträva efter att uppnå bästa möjliga räntenetto
- Säkerställa att finansverksamheten bedrivs med en god intern kontroll

Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att hantera Allbohus refinansieringsrisk och ränterisk.

- Med refinansieringsrisken avses risken att Allbohus inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår eller att refinansiering endast kan ske till ofördelaktiga villkor.
- Med ränterisk avses risken att låsa fast alltför stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och risken att finansieringskostnaden ökar vid rörlig ränta.

Refinansieringsrisken skall begränsas genom att förfallostrukturen avseende finansieringen sprids över tiden enligt följande:

- Kapitalförfall skall eftersträvas att spridas jämt över tiden så att maximalt 50 % av lånestocken förfaller ett enskilt år. Riktvärde bör vara 20 %.
- Upplåning i utländsk valuta är ej tillåtet.

Ränterisken skall begränsas genom att räntebindningstiden i låneportföljen sprids över tiden enligt följande:

- Skuldportföljen består av samtliga lån och räntederivat vid uppföljning mot nedan riktlinjer.
- Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 2 och 5 år.
- Maximalt 40 % av skuldportföljen får ha en räntebindning som förfaller inom 1 år.

Som en del av Allbohus ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Tillåtna finansiella instrument:

Syftet med derivatinstrument är primärt att, vid en uppgång i marknadsräntan, begränsa genomslagshastigheten detta har på resultatet. Användandet av derivat ger en ökad flexibilitet i den löpande skuldhanteringen vilket ger Allbohus större möjligheter att påverka ränterisk och förväntad räntekostnad.

Derivatinstrument får användas under förutsättning att den underliggande finansiering och räntederivatet har samma räntebas, normalt 3 månaders Stibor.

Följande derivat är godkända som instrument för skuldförvaltning:

Ränteswap

Ränteswap med framtida start

Ett enskilt räntederivat får inte vara längre än 10 år.

Volymen utestående räntederivat (netto) får inte överstiga den totala låneskulden.

Hållbarhetsupplysningar

Miljö

- *Utsläpp av växthusgaser.* Allbohus minskar klimatpåverkan genom att reducera både direkta utsläpp och utsläpp i värdekedjan samt förbättra datainsamlingen via Momentum Energi. Målet är att halvera entreprenadutsläppen till 2030. Köpt el är märkt med Bra Miljöval och energieffektiviseringar genomförs för att minska behovet av inköpt energi.
- *Energianvändning.* Energianvändningen minskade 2025 och arbetet med särredovisning av förbrukning fortsätter. Effektivisering sker genom renoveringar, tekniska åtgärder och optimerade system, vilket redan gett stora besparingar i flera fastigheter. Bolaget strävar mot en total energianvändning på 100 kWh/m² till 2030.
- *Användning och förvaltning av naturresurser.* Arbetet fokuserar på återbruk, minskad vattenanvändning och resurseffektiv drift med stöd av livscykelerspektiv. Införandet av IMD har minskat förbrukningen och skapat beteendeförändringar hos hyresgäster. Åtgärderna förväntas ge en långsiktigt lägre resursanvändning i hela beståndet.
- *Avfall och återvinning.* Allbohus minskar avfall och ökar återbruk genom strukturerad demontering och en intern återbruksportal. Utmaningar finns inom logistik och förvaring, men utvecklingsmöjligheter finns genom samarbete inom kommunens bolagskoncern. Arbetet fortsätter för att öka återvinning och systematik i alla projekt.

Personalfrågor

Under 2025 har bolaget fortsatt arbeta med hjälp av Suntarbetslivs friskfaktorer i arbetsmiljöarbetet och genomfört två mätningar av friskfaktorkulturen. Friskfaktorindex 1-5 ligger enligt mätningen i december på 3,9.

Tillbud och olyckor rapporteras i HR-systemet Stella och hanteras vid arbetsplatsträffar och bolagets samverkansgrupp tillsammans med skyddsombud. Riskbedömningar och skyddsronder genomförs i verksamheterna enligt planerat årshjul och vid behov, exempelvis vid förändringar. Under senhösten har samverkan och förhandlingar mellan arbetsgivaren och de fackliga parterna inför delning av Allbohus Fastighets AB intensifierats.

Under hösten har utvecklingsmål för organisatorisk och social arbetsmiljö tagits fram i samverkan med fackliga representanter.

Lönekartläggning har genomförts tillsammans med fackliga representanter för att säkerställa jämställdhet och mångfald. Möjlighet ges till kompetensutveckling då bolaget genomför såväl yrkesvisa utbildningar som allmänna exempelvis DHLR, grundläggande brandskydd samt hot, våld och lågaffektivt bemötande. Allbohus ingår i kommunkoncernens utbildningsportal.

Sjukfrånvaro per rullande 12 månader är 4,6% varav långa sjukskrivningar minskat något. Chefer arbetar med systemstöd för tidiga insatser i form av hälsa/frisksamtal och tillsammans med HR-Partner genomförs regelbundna riktade insatser i rehab-ärenden.

Bolaget har en arbetsgrupp som ordnar gemensamma aktiviteter för alla medarbetare i syfte att öka gemenskap och visa på möjligheter till friskvårdsaktiviteter i vår närhet t ex aktiviteter i multiarenan, orientering i Hanaslöv, en vinterkväll i Hanaslöv samt hockeymatch mot Samhällsbyggnadsförvaltningen, sommarfest och julpyssel. Allt har genomförts med god uppslutning.

Mänskliga rättigheter

Allbohus Fastighets AB följer Alvesta kommuns riktlinjer gällande

- Värdegrund i Alvesta kommunkoncern - delaktighet, engagemang och tillit
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Rutiner för inköp och upphandling inom Alvesta kommun
- Handlingsplan för hbtqi-arbete 2024-2026.
- Handlings- och åtgärdsplan för att värna demokratin mot våldsbejakande extremism

Riktlinjerna fångar frågor som berör risker för kränkningar av mänskliga rättigheter. Detta, tillsammans med en professionell upphandlingsorganisation, ger kontroll i leverantörskedjan och säkerställer rättvisa arbetsvillkor.

Korruption och mutor

När det gäller korruption och välfärdsbrott deltar bolaget aktivt i arbetet inom kommunkoncernen med att identifiera risker i upphandlingsprocesser, stödda förvaltningar med underlag och dialog om eventuella välfärdsbrott. Under året har samtliga

avdelningschefer deltagit i en chefsdag med fokus på välfärdsbrott. Rutiner för affärsetik följer Alvesta kommuns upphandlingspolicy och följs upp.

Affärsmodell

Allbohus Fastighets AB:s verksamhet ska bestå av följande huvuddelar

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler
- Äga och förvalta kommunala verksamhetsfastigheter
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov
- Lokalvård för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun

Sociala förhållanden

Det tydliga sociala ansvaret förstärks av specifika uppdrag som stärker socialt ansvarstagande och boendeutveckling inom vårt fastighetsbestånd. Under 2025 har bolaget fördjupat arbetet inom FORMAS projektet. Vidare har hyresavtal reellt upprättats med hyresgäster enligt Bostad först, där Allbohus har ett unikt förhållningssätt och ger förstahandskontrakt direkt från början vilket få allmännyttiga bostadsbolag gör.

Det finns dessutom idag ett tydligt utvecklingsmål att integrera in i beslutsprocesserna för att anpassa fastigheter och bestånd till EU:s krav inom energianvändning och klimatpåverkan, i syfte att bidra till den klimatomställning som beslutats på nationell nivå.

Risker

- *Social boendeutveckling* Bolaget har tydliga gränser för att ingå hyresavtal. Externt påverkas bolaget av förändrad demografi och en lägre socioekonomisk nivå i kommunen. Detta kan leda till ökade vakanser och därmed påverka intäkterna.
- *Välfärdsbrott* Bolaget arbetar aktivt och systematiskt inom uthyrningen för att identifiera välfärdsbrott. Samtidigt ökar välfärdsbrott inom alla samhällsfunktioner, vilket kan innebära risk för kriminalitet eller stöd till kriminalitet inom bostadsområdena.
- *Skolplikt* Bolaget stöttar aktivt Utbildningsförvaltningen i arbetet med att identifiera barn som inte fullgör skolplikten. Förändrad demografi och socioekonomisk förmåga påverkar situationen. Uppdraget är svårt eftersom det innebär att bidra till andra förvaltningars ansvar.
- *Återbruk* Bolaget upprättar arbetssätt för återbruk inom hela fastighetsbeståndet. Externt finns krav på återbruk från flera aktörer utan samordning, vilket gör att varje aktör behöver skapa egna modeller. Detta leder till en avsaknad av systematik.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp 2024-01-01	25 000 000	7 195 357	125 263 338	17 025 783	174 484 178
Resultatdisp. enl beslut av årsstämma			17 025 483	-17 025 483	0
Resultat 2024-01-01 - 2024-12-31				-5 059 053	-5 059 053
Belopp 2024-12-31	25 000 000	7 195 357	142 288 821	-5 059 053	169 425 125
Belopp 2025-01-01	25 000 000	7 195 357	142 288 821	-5 059 053	169 425 125
Balanseras i ny räkning			-5 059 053	5 059 053	
Årets resultat 2025-01-01 - 2025-12-31				-14 961 261	-14 961 261
Belopp 2025-12-31	25 000 000	7 195 357	137 229 768	-14 961 261	154 463 864

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	137 229 768
årets förlust	-14 961 261
	<u>122 268 507</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>122 268 507</u>
	122 268 507

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	267 733 571	261 936 784
Övriga rörelseintäkter	3	43 519 904	43 338 866
		<u>311 253 475</u>	<u>305 275 650</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta kostnader	5	-114 804 951	-120 494 704
Externa kostnader	4, 6	-24 616 147	-19 838 706
Personalkostnader	7	-69 014 472	-66 895 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-74 079 190	-61 478 805
Övriga rörelsekostnader		<u>-5 505 417</u>	<u>-1 958 248</u>
		<u>-288 020 177</u>	<u>-270 665 752</u>
Rörelseresultat		23 233 298	34 609 898
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	2 067 860	2 357 425
Räntekostnader	9	<u>-50 197 938</u>	<u>-44 498 779</u>
		<u>-48 130 078</u>	<u>-42 141 354</u>
Resultat efter finansiella poster		-24 896 780	-7 531 456
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		50 000	50 000
Erhållna koncernbidrag		<u>19 700 000</u>	<u>20 200 000</u>
		<u>19 750 000</u>	<u>20 250 000</u>
Resultat före skatt		-5 146 780	12 718 544
Skatt på årets resultat	10	<u>-9 814 481</u>	<u>-17 777 597</u>
Årets resultat		<u>-14 961 261</u>	<u>-5 059 053</u>

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 541 468 831	1 432 170 503
Markanläggning	12	79 499 183	71 179 706
Inventarier, verktyg och installationer	13	35 357 417	24 815 499
Pågående nyanläggningar	14	186 758 394	116 201 673
		<u>1 843 083 825</u>	<u>1 644 367 381</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15,		
	16	18 268 351	18 229 038
Fordringar hos koncernföretag	17	45 195 174	45 195 174
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
		<u>63 503 525</u>	<u>63 464 212</u>
Summa anläggningstillgångar		1 906 587 350	1 707 831 593
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förråd och lager		418 892	461 143
		<u>418 892</u>	<u>461 143</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 012 176	3 481 273
Fordringar hos Alvesta Kommun		64 170 736	74 070 302
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag		20 370 501	20 729 115
Övriga fordringar		7 505 495	6 606 483
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 198 972	1 867 229
		<u>104 257 880</u>	<u>106 754 402</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	4 131 265	5 062 208
Summa kassa och bank		<u>4 131 265</u>	<u>5 062 208</u>
Summa omsättningstillgångar		108 808 037	112 277 753
SUMMA TILLGÅNGAR		2 015 395 387	1 820 109 346

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	25 000 000	25 000 000
Reservfond	7 195 357	7 195 357
	<u>32 195 357</u>	<u>32 195 357</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	137 229 768	142 288 821
Årets resultat	-14 961 261	-5 059 053
	<u>122 268 507</u>	<u>137 229 768</u>

Summa eget kapital

154 463 864 169 425 125

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver	8 041 812	8 091 812
Summa obeskattade reserver	<u>8 041 812</u>	<u>8 091 812</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	26 802 285	16 987 805
Övriga avsättningar	99 000	200 000
Summa avsättningar	<u>26 901 285</u>	<u>17 187 805</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 340 000 000	1 215 000 000
Övriga skulder	179 543	232 647
Summa långfristiga skulder	<u>1 340 179 543</u>	<u>1 215 232 647</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	367 000 000	301 000 000
Leverantörsskulder	49 854 068	39 064 055
Skulder till koncernföretag och gemensamt styrda företag	34 559 250	7 493 248
Övriga skulder	9 578 352	37 993 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 817 213	24 621 285
Summa kortfristiga skulder	<u>485 808 883</u>	<u>410 171 957</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 015 395 387 **1 820 109 346**

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 233 298	34 609 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	78 136 683	61 816 082
Erhållen ränta m.m.	2 067 860	2 357 425
Erlagd ränta	-50 197 938	-44 498 779
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>53 239 903</u>	<u>54 284 627</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	42 251	15 828
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 530 903	305 095
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	3 527 423	36 265 787
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	10 790 013	-4 240 480
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-1 153 086	-285 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>64 915 601</u>	<u>86 345 126</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	11 -3 327 582	-3 777 173
Försäljning av byggnader och mark	1 300 000	2 777 325
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13 -3 634 455	-3 450 032
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer	426 533	639 758
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14 -271 718 624	-223 109 573
Förvärv av koncernföretag	16 -39 313	-18 229 038
Årets lämnade lån till koncernföretag	17 0	-45 195 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-276 993 441</u>	<u>-290 343 907</u>
Finansieringsverksamheten		
Ändring långfristig skuld	-53 104	-69 422
Koncernbidrag	20 200 000	10 800 000
Upptagna långfristiga lån	191 000 000	195 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>211 146 896</u>	<u>205 730 578</u>
Förändring av likvida medel	-930 944	1 731 797
Likvida medel vid årets början	<u>5 062 208</u>	<u>3 330 411</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 131 264</u>	<u>5 062 208</u>

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Bolaget hanterar fakturerade hyror som är obetalda per balansdagen och som avser kommande år som förutbetalda intäkter.

Hantering av ingen resultat effekt utan påverkar endast balansposterna.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till erhållet belopp.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder, sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning.

Alla transaktioner redovisas på balansdagen.

Säkring av bolagets räntebindning:

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar.

Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av ränteswap, redovisas i posten "räntekostnader och liknande resultatposter", och periodiseras över avtalstiden.

Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs.

Leasing

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

Leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Bolaget har under året inte haft några väsentliga kostnader kopplade till leasingavtal.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångar prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller i de fall en komponent byts ut.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i de fall det inte rör sig om ett utbyte av en komponent.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter	Antal år
Stomme & Grund	
Inneväggar / Innertak	80
Installationer	50
Fönster / Entré	15-40
Fasad / Balkonger	50
Yttertak	30-80
Övrigt	25-50
Markanläggningar	15
Inventarier	20
	5-10

Nedskrivningsprövning:

Vid indikation på värdeminskning för en tillgång görs en prövning om nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring kan göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet, och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder-/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade, eller som är aviserade, och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader förklaras av bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i direktavdrag vid reparationer och underhåll, utrangeringsavdrag vid byte av komponenter, samt av- och nedskrivningar på byggnader.

Offentliga bidrag

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Hyresintäkter	2025	2024
<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>		
Hyresintäkter		
Bostäder	145 040 040	138 294 993
Lokaler	138 935 761	136 910 755
Garage/P-platser	2 050 922	1 962 718
Hyresbortfall och hyresrabatter		
Bostäder	-13 878 010	-11 699 666
Lokaler	-853 547	-689 121
Garage/P-platser	-106 729	-144 544
Hyresrabatter	-3 454 866	-2 698 351
	<u>267 733 571</u>	<u>261 936 784</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
Aktiverat arbete för egen räkning	1 701 352	3 201 001
Sålda städtjänster	23 626 803	21 966 386
Förvaltningsarvode	2 227 306	2 063 568
Övriga förvaltningsintäkter	14 576 878	11 149 633
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 348 770	1 670 972
Försäkringsersättning	38 795	3 287 306
	<u>43 519 904</u>	<u>43 338 866</u>

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 4 Ersättning till revisorer	2025	2024
<i>Luminor Revision / KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	200 000	528 738
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	184 624	304 749
Övriga tjänster	81 296	0
	<u>465 920</u>	<u>833 487</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Direkta kostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	10 934 434	11 013 087
Reparationer	10 081 359	12 461 148
Underhåll	16 545 904	14 135 232
El	20 600 211	23 156 644
Värme	25 643 499	25 748 953
Vatten	10 461 582	10 849 569
Sopor	5 158 159	5 283 519
Övriga drifts- och riskkostnader	11 792 565	14 250 826
Fastighetsskatt	3 587 238	3 595 726
	<u>114 804 951</u>	<u>120 494 704</u>

Not 6 Externa kostnader	2025	2024
Lokalhyror	138 942	48 942
Fordonskostnader	1 795 374	2 077 482
Resekostnader	21 864	40 942
Reklam	598 607	591 403
Övriga försäljningskostnader	160 219	157 052
Kontorsmaterial	84 126	72 941
Tele och post	217 821	284 132
Företagsförsäkring och riskkostnader	430 184	1 143 073
Förvaltningskostnader	467 688	848 821
Övriga externa tjänster och kostnader	20 701 322	14 573 918
	<u>24 616 147</u>	<u>19 838 706</u>

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

	2025	2024
Not 7 Personal		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	107	107
varav kvinnor	60	60
varav män	47	47
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 394 714	1 759 282
Pensionskostnader	357 633	194 931
	<u>1 752 347</u>	<u>1 954 213</u>
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	44 406 987	43 102 096
Pensionskostnader	3 226 008	1 848 986
Övriga personalkostnader	904 411	1 235 261
	<u>48 537 406</u>	<u>46 186 343</u>
Sociala kostnader	18 724 719	18 754 733
Summa styrelse och övriga	<u>69 014 472</u>	<u>66 895 289</u>
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Ränteintäkter	<u>2 067 860</u>	<u>2 357 425</u>
	2 067 860	2 357 425
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader	42 290 319	37 629 341
Borgensavgift och övriga finansiella kostnader	7 907 619	6 869 438
	<u>50 197 938</u>	<u>44 498 779</u>

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 10 Skatt på årets resultat	2025	2024
Uppskjuten skatt	-9 814 481	-17 777 597
	<u>-9 814 481</u>	<u>-17 777 597</u>
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 262 141	-82 859
Ej skattepliktiga intäkter	13 544	12 421
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3 022 850	-8 693 128
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-167 848
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskottsavdrag	-5 382 232	0
Övrigt	-221 039	-6 226 163
Summa	<u>-9 814 481</u>	<u>-17 777 597</u>
Not 11 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 089 004 336	1 889 283 871
Inköp	3 327 582	3 777 172
Försäljningar/utrangeringar	-27 805 324	-8 859 574
Omklassificeringar	170 472 826	204 802 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 234 999 420	2 089 004 336
Ingående avskrivningar	-599 344 475	-555 137 922
Försäljningar/utrangeringar	21 921 296	5 187 798
Årets avskrivningar	-53 936 012	-49 394 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 359 191	-599 344 475
Ingående nedskrivningar	-57 489 358	-57 275 140
Årets nedskrivningar	-4 682 040	-214 218
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-62 171 398</u>	<u>-57 489 358</u>
Utgående redovisat värde	1 541 468 831	1 432 170 503
Redovisat värde byggnader	1 447 994 861	1 341 379 414
Redovisat värde mark	93 473 970	90 791 089
	<u>1 541 468 831</u>	<u>1 432 170 503</u>

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av värderingsmodellen i applikationen MSCI Datscha.

Förväntat kassaflöde under 5 år samt beräknat restvärde nuvärdesberäknas till värdetidpunkten och resulterar i ett bedömt verkligt värde. I kassaflödet ingår hyresintäkter, fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Allbohus faktiska hyresnivåer och verkliga förbrukningsavgifter för fastigheterna har lagts in i modellen. Övriga drift- och underhållskostnader har beräknats enligt den på marknaden vedertagna schablonen i MSCI Datscha med hänsyn tagen till motsvarande nyckeltal hos Allbohus.

Fastigheternas beräknade värde utgörs av summan av nuvärdesberäknade årliga driftnetto samt restvärde. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 2 299 (2 184) mkr.

Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 678 (681) mkr.

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

	2025-12-31	2024-12-31
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	116 714 174	100 634 143
Försäljningar/utrangeringar	-118 081	-553 835
Omklassificeringar	14 577 627	16 633 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 173 720	116 714 174
Ingående avskrivningar	-38 234 468	-33 714 744
Försäljning/utrangering	118 081	553 835
Årets avskrivningar	-5 760 764	-5 073 559
Utgående avskrivningar	-43 877 151	-38 234 468
Ingående nedskrivningar	-7 300 000	-7 300 000
Årets nedskrivningar	-497 386	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 797 386	-7 300 000
Utgående planenligt restvärde	79 499 183	71 179 706
Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 284 805	67 174 272
Inköp	3 634 455	3 450 032
Försäljningar/utrangeringar	-3 158 802	-2 841 164
Omklassificeringar	16 110 451	7 501 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 870 909	75 284 805
Ingående avskrivningar	-50 469 306	-46 481 213
Försäljningar/utrangeringar	3 158 802	2 808 584
Årets avskrivningar	-9 202 988	-6 796 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 513 492	-50 469 306
Utgående redovisat värde	35 357 417	24 815 499
Not 14 Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	116 201 673	122 030 498
Under året nedlagda kostnader	271 717 624	223 109 573
Omklassificeringar	-201 160 903	-228 938 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 758 394	116 201 673
Utgående redovisat värde	186 758 394	116 201 673
Not 15 Andelar i koncernföretag	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde Allbohus Mården 10 2 AB	4 991 154	4 838 304
Ingående anskaffningsvärde Allbohus Rensberg 2 AB	13 237 884	13 085 034
Årets anskaffningar Allbohus Mården 10 2 AB	19 656	152 850
Årets Anskaffningar Allbohus Rensberg 2 AB	19 657	152 850
	18 268 351	18 229 038

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 16 Andelar i koncernföretag		2025-12-31		
Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Bokfört värde	Årets förändring
Allbohus Mården 10 2 AB 556918-0143	Alvesta	500 100%	5 010 810	19 656
Allbohus Rensberg 2 AB 556847-1766	Alvesta	500 100%	13 257 541	19 657
Summa			18 268 351	39 313
Eget kapital				
Allbohus Mården 10 2 AB			348 751	43 787
Allbohus Rensberg 2 AB			1 841 221	-469 994
Summa			2 189 972	-426 207
Not 17 Fordringar hos koncernföretag			2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde			45 195 174	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			45 195 174	45 195 174
Utgående redovisat värde			45 195 174	45 195 174
<p>Allbohus Fastighets AB har en långfristig fordran på Allbohus Mården 10 2 AB på 14 942 145 kr, samt en långfristig fordran på Allbohus Rensberg 2 AB på 30 253 029 kr. De två bolagen betalar kvartalsvis marknadsmässig ränta till Allbohus fastighets AB för detta.</p>				
Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav			2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde andel i HBV			40 000	40 000
Utgående värde andel i HBV			40 000	40 000
Utgående redovisat värde			40 000	40 000
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter			0	0
Övrigt			7 198 972	1 867 229
			7 198 972	1 867 229

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 20 Kassa & Bank	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	4 131 265	5 062 208
	<u>4 131 265</u>	<u>5 062 208</u>

Bolagets likvida medel är placerade på ett för Alvesta kommun, och Allbohus Fastighets AB, gemensamt koncernkonto.

Alvesta kommun står som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därför att jämföra med en fordran på Alvesta kommun. Med hänsyn till postens likvida karaktär, och att alla transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken, redovisas i enlighet med koncerngemensamma principer tillgodohavandet i balansräkningen under rubriken Kortfristig fordran kommunen.

Beviljad intern kredit uppgår till 30 000 tkr (30 000 tkr).

Not 21 Avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld - komponenter	44 677 004	49 250 493
Uppskjuten skattefordran - underskottsavdrag	-17 874 719	-32 262 688
Övriga avsättningar	99 000	200 000
	<u>26 901 285</u>	<u>17 187 805</u>

Not 22 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Amortering inom 1 år	179 543	
Amortering inom 2 till 5 år	1 280 000 000	1 045 232 647
Amortering efter 5 år	60 000 000	170 000 000
	<u>1 340 179 543</u>	<u>1 215 232 647</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskott ifrån kunder	14 723 504	14 516 466
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	2 825 278	2 900 591
Upplupna räntekostnader	5 135 760	5 268 262
Övriga interimsskulder	2 132 671	1 935 966
	<u>24 817 213</u>	<u>24 621 285</u>

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	137 229 768
balanserad vinst	-14 961 261
årets förlust	<u>122 268 507</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	122 268 507

Not 25 Transaktioner med närstående

Allbohus Fastighets AB försäljning till koncernen Alvesta Kommun uppgick till 173 639 tkr (161 169 tkr).

Allbohus Fastighets AB inköp från koncernen Alvesta Kommun uppgick till 60 700 tkr (55 917 tkr).

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll fastställdes följande datum: 2026-03-26

Alvesta

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonny Almlöf
Styrelseledamot
Ordförande

Golnoush Lundén Faez
Styrelseledamot

Jens Arnebert
Styrelseledamot

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Thomas Gyllensten
Styrelseledamot

Krister Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den *26 Mars 2026*

Baker Tilly Luminor Revision AB









Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor



Saga Dannborg
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

 JONNY ALMLÖF oY2YWE9EuDY7cUSm1KWKNw 2026-03-25 07:27:34Z	 GOLNOUSH LUNDÉN FAEZ sTmsHhOZ7/s0ENRErJVHw 2026-03-25 11:15:41Z
 JENS ARNEBERT BnJaQ+GoqVPAKie12JL+hA 2026-03-26 15:13:11Z	 BJÖRN MARTIN NILSSON oM7CJt+QSk4F0Q5oxAfaiA 2026-03-26 15:20:07Z
 KRISTER JÖNSSON VD SV43K2dgAZvLJV9yfcVw5w 2026-03-26 15:40:04Z	 THOMAS GYLLENSTEN sci6xxzKpQZCVqENclBpxg 2026-03-26 15:41:03Z

Dokument i försändelsen

ÅR 2025 Allbohus Fastighets AB Slutgiltig version innan underskrifter.pdf SHA256:
f0cd59421dd8e35b9c53f446ba93c0939073a4e4f9909309da4538a928a20b55



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 08d29647-b842-473c-9af7-bc593aa4c8c7
Addo Sign ID-nummer: c1099e27-efd5-4968-90c9-74ea086ba833

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Allbohus Fastighets AB, org.nr 556519-5236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Allbohus Fastighets 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 Allbohus Fastighets ABs finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Allbohus Fastighets 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 innehållet 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Allbohus Fastighets 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Allbohus Fastighets 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

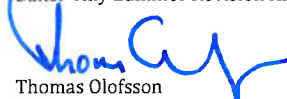
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Växjö den 26 mars 2026

Baker Tilly Luminor Revision AB






Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor



Saga Dannborg
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

 KRISTER JÖNSSON VD SV43K2dgAZvLJV9yfcVw5w 2026-04-30 12:31:08Z	 JONNY ALMLÖF oY2YWE9EuDY7cUSm1KWKNw 2026-04-30 12:43:48Z
 SEBASTIAN OLSSON r9UzbVWLjdCKX1hVbLsUw 2026-04-30 13:15:32Z	

Dokument i försändelsen

Protokoll årsstämma 2026 Allbohus Fastighets AB.pdf	SHA256: 6ab7013023b7c57a958eae33a6d5604fd0bee11d808d6197b3b4f56c4b770efe
Protokoll årsstämma 2026 Mården.pdf	SHA256: 1581990b541d0f1ccff6121059e06982b02c992a9d62b413757f875bf44bd58f
Protokoll årsstämma 2026 Rensberg 2.pdf	SHA256: 1dab6c87cef0d165ae8c00b30d06dae2783ae77b5cf41a48f8b28a768139ae5d
Årsredovisning Mården 2025-12-31 - sign.pdf	SHA256: b39b305d9e7df2ea7fbf2015623bf68c3a9f1c2584e6bf13e836f08a3d0e76c1
Årsredovisning Allbohus 2025-12-31 -sign.pdf	SHA256: 61b0fb03086169bceb2d3ef741b1fc260778836fbeat0f07b658ff2a778d0f56
Årsredovisning Rensberg 2025-12-31 -sign.pdf	SHA256: 060511ff6bf4d81972ea87099de03c2078bb1229ebe45a0f53999c362930cc28



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.