

ÅRSREDOVISNING 2025



Innehåll

VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6
Ekonomi och Finans	18
Resultaträkning	20
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	38
Fastighetsinnehav	39





VD har ordet

2025 har varit ett år präglat av fortsatt högt tempo, tydliga uppdrag och viktiga investeringar i både fastigheter och organisation.

Som allmännyttigt bostadsbolag verkar vi i en tid där kraven på kvalitet, hållbarhet och samhällsnytta är höga, samtidigt som vi ska säkerställa en stabil ekonomi och ett ansvarsfullt värdeskapande över tid.

Under året har Båstadhem haft ett tydligt fokus på att möta vår ägares behov och utveckla fastigheter som bidrar till kommunens utveckling. På uppdrag av Båstads kommun har vi arbetat med projektering och upphandling av ett nytt särskilt boende i Grevie med 62 platser, där beslut om byggstart planeras under 2026. Parallellt har arbetet med ombyggnation av delar av det särskilda boendet Skogsliden i Båstad inletts, med målet att skapa fler platser, förbättrade verksamhetslokaler och bättre förutsättningar för både boende och personal.

Ett annat betydelsefullt projekt under året är den påbörjade totalreningen av den anrika fastigheten Magasinet i Torekov. Projektet är ett exempel på hur vi förenar varsam hantering av kulturhistoriska värden med moderna krav på funktion och hållbarhet. Därutöver har ett stort antal underhållsprojekt genomförts i vårt eget bestånd, vilket är avgörande för att bevara fastigheternas värde och säkerställa god boendekvalitet.

Våra medarbetare är och förblir vår viktigaste resurs.

Resultatet i medarbetarundersökningen som genomfördes i december 2025 visar tydligt att vårt gemensamma arbete med kultur, delaktighet och arbetsmiljö ger resultat.

Att 99 procent uppger sig vara nöjda och att samtliga ser Båstadhem som en bra arbetsplats är ett mycket starkt kvitto på det engagemang och ansvarstagande som finns i organisationen.

Som allmännyttigt bolag är vårt uppdrag tydligt – att bidra till trygga bostäder, välskötta fastigheter och en stabil utveckling för kommunen.

Det gör vi genom ansvarsfulla investeringar, nära samverkan med vår ägare och ett tydligt fokus på kvalitet i det dagliga arbetet.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, styrelse, ägare, hyresgäster och samarbetspartners. Tillsammans skapar vi goda förutsättningar för att Båstadhem även framöver ska vara en trygg och pålitlig aktör i Båstads kommun.

Lisbeth Nilsson

vd

Förvaltningsberättelse

Bolaget

Båstadhem är ett allmännyttigt bostadsföretag, grundat 1952, som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Båstads kommun. Båstad Kommunhus AB, 559301-9705, är ensam ägare till samtliga aktier i bolaget.

VD

VD har varit Lisbeth Nilsson.

Revisorer

Auktoriserad revisor Andreas Johansson, Azets Revision & Rådgivning AB.

Lekmannarevisorer

Som lekmannarevisorer har Båstads kommunfullmäktige utsett: Christer De La Motte och Ingvar Andreasson.



Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sju ordinarie styrelsemöten under året.

Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium vid s k ägarmöten. Under året har antagits en arbetsordning som bland annat reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvarsområde.

Den årliga genomgången av bolagets policys, affärsstrategi med tillhörande handlingsplan och internkontrollplan har skett. Bolagets ekonomi följs regelbundet upp med hjälp av budgetjämförelser, likviditets- och nyckeltalsrapporter som VD rapporterar till styrelsen.

Förstärkt uppsiktsplikt och internkontroll

Den förstärkta uppsiktsplikten avser sådan kommunal företagsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform och är ett del- eller helägt kommunalt bolag. Det är styrelsen för det kommunala bolaget som i denna bestämmelse ålagts att bedöma och pröva om den verksamhet som bolaget bedrivit, under föregående kalenderår, varit kommunalrättsligt kompetensenligt, d v s har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med kommunallagens 6 kapitel § 1a. Om styrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Intern kontroll är ett stöd för att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs ändamålsenligt och därför behöver arbetet med detta vara integrerat med verksamhetens dagliga arbete. Bolaget har under året utfört en riskinventering och riskanalys. Inventeringen och analysen utgör grund för den årliga internkontrollplanen.

Under året utförs det planerade åtgärder och kontroller för att följa upp och minska de risker som har inventerats. De senaste åren har ett systemstöd för den interna avrapporteringen använts som givit en årlig internkontrollrapport till styrelsen och ägaren. Under året har inga väsentliga avvikelser från riktlinjer, policys och interkontrollplanen noterats. För de risker där uppföljningen visar på brister vidtas åtgärder för att minimera konsekvenserna och vid behov sker uppföljning.

Båstadhem AB:s styrelse har i sin bedömning kommit fram till att bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Styrelsen har bestått av sju ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Båstads kommun. Ordinarie bolagsstämma hölls den 13 maj 2025.

Efter stämman 13 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Birgitte Dahlin (L), ordförande
Viktor Törnqvist (M), vice ordförande
Niclas Svanberg (S)
Lars Elofson (M)
Rustan Svensson (M)
Arne Tegsell (BP) t o m 250622
Bo Wendt (BP) fr o m 250924
Christian Bjersér (SD)

Styrelsesuppleanter

Cathrine Eriksson (M)
Gösta Sandgren (M)
Ann-Margret Kjellberg (S)
Susanne Jung (M)
Lina Andréasson (MP)
Bo Wendt (BP) t o m 250924
Lars-Olof Johansson (BP) fr o m 250924
Linda Svensson (SD) t o m 250917
Kajsa Stengard Löwenhielm (SD) fr o m 250924

Organisation

Organisationen består av Ekonomi och administration, Uthyrning, Drift, Förvaltning samt Fastighetsutveckling.

Båstadhem hade på bokslutsdagen 2025-12-31 25 anställda, 9 kontorsanställda och 16 i gruppen om fastighetskötare, fastighetstekniker och snickare.

Ekonomi och administration leds av VD. Uthyrning, Drift, Förvaltning och Fastighetsutveckling leds av Teknisk-, Bostads- och Fastighetsutvecklingschef.

Organisationsanslutning

SA, Sveriges Allmännyttta

FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Andelsföreningen Skånehem

Feelgood Företagshälsovård

Användarföreningen för Vitec fastighetssystem

Bolagets verksamhet

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ändamålet med bolagets verksamhet är, enligt ägardirektiv från Båstads kommun, att främja i första hand kommunens försörjning av bostäder och lokaler. Dessutom anges att bolaget som långsiktigt mål skall sträva efter att uppnå en god och konsoliderad ekonomi.

I ägardirektiven anges också att Båstadhem skall vara en föregångare inom följande områden:

- Trygghet i boendet
- Tillgänglighet för rörelsehindrade
- Omvandling till ett ekologiskt hållbart samhälle
- Boendeinflytande för hyresgästerna
- Motverkande av segregation

Under 2025 har Båstadhems ägardirektiv varit oförändrade sedan de antogs 2014.

Personal

Båstadhem ska vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats. Bolaget ska ta tillvara kompetensen som finns inom organisationen och all personal ska känna sig sedda och viktiga för bolaget. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att säkerställa lyckad rekrytering och behålla engagerade medarbetare.

Som ett led i detta mål och arbete gjordes en medarbetsundersökning i december 2025. Resultatet visade på 99% (97) nöjda medarbetare i ett Trust Index inom 3 relationer;

- Tillit till ledarskapet
- Stolthet över arbetet
- Trivsel och kamratskap

100% (96) svarade också positivt att Båstadhem sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Bolaget har två deltidsanställda, övriga anställda är på 100 procent



Hyresgästföreningen

Samarbetet med Hyresgästföreningen i Norra Skåne har varit fortsatt gott. Enligt förhandlingsöverenskommelsen har följande ersättningar utbetalats i kr:

	2025	2024
Förhandlingsersättning	0	143 136
Boendeinflytande- och fritidsmedel	20 000	20 000
Summa kronor	20 000	163 136

Därutöver tillkommer 281 844 (269 705) kronor för lokalhyra som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

2025 års hyresförhandling avslutades i november 2024 med en överenskommelse om höjning i genomsnitt med 4,5%.

Marknad

Uthyrning

På bokslutsdagen fanns inga oplanerade vakanslägenheter, men uthyrningsarbetet har under 2025 varit mer utmanande och krävt mer tid per objekt.

Detta har lett till fler återpubliceringar och ett ökat antal visningar.

Kötiderna varierar mellan områden och har ökat jämfört med föregående år. Genomsnittlig kötidslängd för 2025 var 2,5 år. För specifika områden och lägen kan kötiden vara betydligt längre, längst kötider noteras i Båstad, medan Förslöv, Greve och Torekov har något kortare väntetider.

Efterfrågan är tydligast på prisvärda lägenheter i det äldre beståndet. Större och nyproducerade lägenheter har inte samma efterfrågan som tidigare. Den rådande marknadssituationen medför även en ökad risk för försämrade betalningsförmåga hos vissa hyresgäster, vilket ställer högre krav på kontroll och förebyggande åtgärder för att motverka hyresskulder och uppsägningar.



Sponsring

Båstads hem sponsrar föreningar eller kulturella arrangemang i kommunen som;

- stödjer en positiv utveckling i de bostadsområden där Båstads hem har en stor andel fastigheter
- når många människor
- tillför kommunen positiva värden

Under året har bidrag utgått med 28 Tkr (27).

I centralorten Båstad, där kötiden traditionellt är längst, märks en trend att sökande med lägre köpoäng i vissa fall erbjuds kontrakt på grund av uteblivna svar eller bristande betalningsförmåga hos andra sökande.

För att medges rätten att hyra en lägenhet lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling, där kunderna aktivt söker lediga lägenheter och där varje dag i kö ger en poäng. Det innebär att alla kan med lika rätt och möjlighet söka och få en bostad efter krav som ställs i bolagets uthyrningspolicy.

Antal avflyttningar 2025 har varit 146 (138). Hyresbortfallet uppgick 2025 till 1 062 Tkr (1 249).

Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 107 Tkr (883). Totalt blir detta tillsammans 1 170 Tkr (2 132), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 0,9% (1,8%).

Av hyresbortfallet avser 713 Tkr (971) bostäder och 346 Tkr (278) lokaler. Av hyresbortfallet för bostäder avser 336 Tkr (473) outhyrt och 377 Tkr (498) bortfall under reparation, standardhöjning.

Under året har 13 Tkr (13) inkommit i återvunna kundfordringar.

Omflyttningsfrekvens i samtliga bostäder har varit 16,6% (15,7%).

Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång förvaltare bolaget 1 052 lägenheter, 142 lokaler, 49 garage och 19 carportar.

Fastigheterna redovisas i bilaga med lägenhetsfördelning, hyresintäkt, bokfört restvärde och taxeringsvärde. Den ägda förvaltade ytan uppgår till 80 671 m² (79 042).

Båstads kommuns samtliga omsorgsbostäder med tillhörande servicelokaler ägs och förvaltas av Båstadhem.

Sedan 1998 förvaltar Båstadhem kommunens bostadsfastighet Hamnen 3 i Torekov och från och med 1 april 2011 förvaltar Båstadhem större delen av kommunens ytterligare fastigheter. Förvaltningen regleras i ett särskilt Förvaltningsavtal.

Den förvaltade ytan enligt Förvaltningsavtalet uppgick 2025 till 60 288 m² (60 817).

Nyproduktion

- Korttidsboende med 20 vårdplatser har under året slutförts. Korttidsboendet har uppförts på fastigheten Förslöv 2:100 där omsorgsboendet Haga Park är beläget. Korttidsboendet hyrs i sin helhet av Båstad kommun från 2025-01-01.



Haga Park Korttid, Förslöv

Avslutade projekt

- Bergvärme Myllefallet i Förslöv
- Nytt rörsystem Hagagatan i Båstad
- Tak och reparation av ventilation skorstenar Hagagatan i Båstad
- Reperation tak/terras på Vårliden, Vångavägen i Båstad
- Aromavägen standardhöjning verksamhetskök i Båstad
- Tak och solceller Åsliden i Östra Karup
- Nytt passagesystem och staket på Åsliden i Östra Karup
- Ny kulvert och värmepumpar Ängahällan i Förslöv
- Asfaltering Sandbäcksvägen i Förslöv

Pågående projekt

- Ny tvättstuga och miljöhus på Kristallvägen 9-11 i Östra Karup.
- Totalrenovering och ombyggnation av Hamnen 3 i Torekov.
- Ombyggnation kök och f.d. korttid på Skogsliden i Båstad
- Fasadenovering och fönsterbyte Tvärstigen 6-28 i Grevie
- Fasadenovering och fönsterbyte Kaptensgatan i Torekov

Bolaget har vid årets slut totalt 12 780 Tkr (52 628) upparbetat i pågående projekt.



Hamnen 3, Torekov

Fastighetsförvaltning

Det totala underhållet under 2025 uppgick till 23 396 Tkr (22 576).

Under året har Båstadhem bedrivit en strukturerad och långsiktig inriktad fastighetsförvaltning med fokus på att säkerställa en hög teknisk standard, god driftsekonomi och ett tryggt boende för bolagets hyresgäster.



Förvaltningen har fortsatt att präglas av en balanserad avvägning mellan planerat och löpande underhåll, med målsättningen att upprätthålla fastigheternas värde och funktion över tid.

De planerade underhållsinsatserna har genomförts i enlighet med bolagets underhållsplaner och omfattat åtgärder inom värme- och ventilationssystem, fasader och tak samt förbättringar i gemensamma utrymmen.

Genom ett systematiskt arbetssätt har behovet av akuta insatser kunnat begränsas, vilket bidrar till en stabil och förutsägbar drift.

Bolaget har parallellt med de genomförda underhållsåtgärderna fortsatt att arbeta strukturerat med att kvalitetssäkra inomhusmiljön och de tekniska systemen i fastigheterna.

Arbetet omfattar bland annat att säkerställa att samtliga ventilationskontroller, mätningar och övriga byggnadstekniska funktioner uppfyller gällande myndighetskrav och genomförs enligt fastställda rutiner.

Utsikter för år 2026

Båstadhem har varit expansivt med många och stora projekt under senare år. Förvaltningsytan, antalet lägenheter och det ekonomiska resultatet har ökat. Bolaget förväntas fortsätta att driva sin verksamhet på nuvarande nivå samt genomföra de pågående projekt som finns påbörjade under det kommande året.

De största projekten framåt är ett nytt särskilt boende med 60 lägenheter i Grevie, ombyggnad av det särskilda boendet Skogsliden i Båstad med 4 tillkommande lägenheter samt bättre och mer ändamålsenliga lokaler för Båstads kommuns hemvårdspersonal och sjuksköterskor.

Därtill kommer ombyggnad och totalrenovering av fastigheten Hamnen 3, Magasinet, i Torekov. Bolaget har trots stora investeringar, en på sikt stigande konsolidering. Målsättningen är att driva företagets ekonomi så att ett ökande överskott årligen kan läggas till det egna kapitalet.



Skogsliden, Båstad

Miljö och energi

Energiförbrukningen avseende uppvärmning uppgick under året till totalt 5 599 MWh (5 502), vilket motsvarar 73 kWh/m² (73). Förbrukningen har ökat till följd av att en ny byggnad tillkommit, vilket även utökade den totala ytan.

Den större ytan innebär samtidigt att energiprestandan uttryckt i kWh/m² inte ökat i samma omfattning.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 1 346 MWh (1 428), vilket motsvarar 16,7 kWh/m² (18). Minskningen per kvadratmeter följer samma mönster som för värmen - större ytor genom nybyggnation påverkar nyckeltalen positivt.

I förbrukningen avseende fastighetsel ingår även delar av verksamhetsytor i vård- och omsorgsboenden.

Bolaget använder ursprungsmärkt el från vind- eller vattenkraft. Gasavtalet är tecknat genom HBV och avser 100% biogas. Sammantaget innebär detta att bolagets energiförsörjning i hög grad baseras på förnybara energikällor.

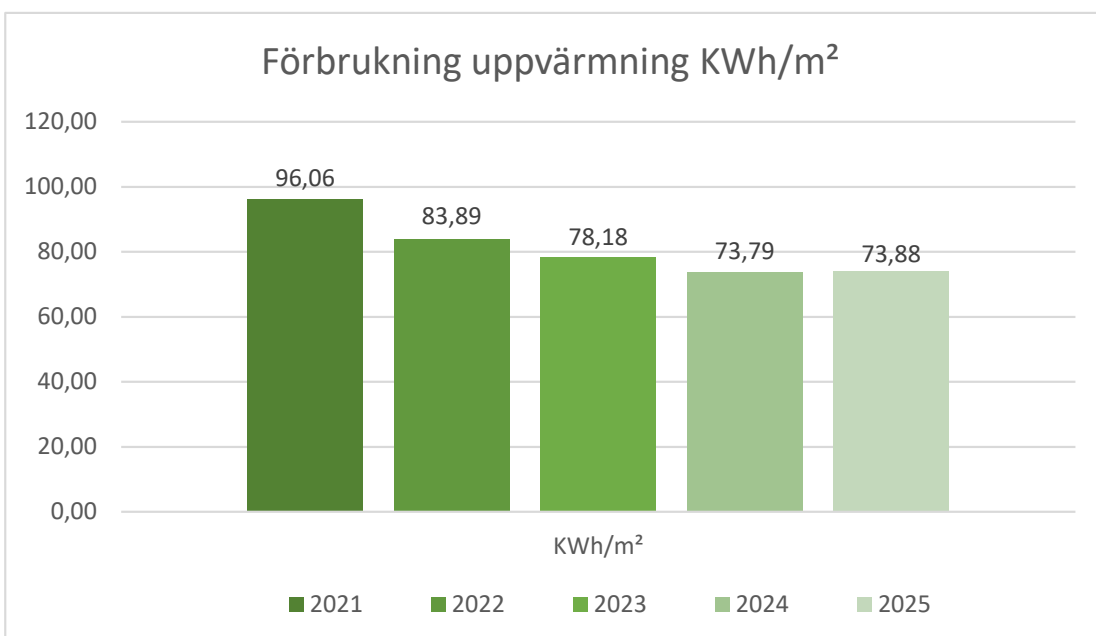
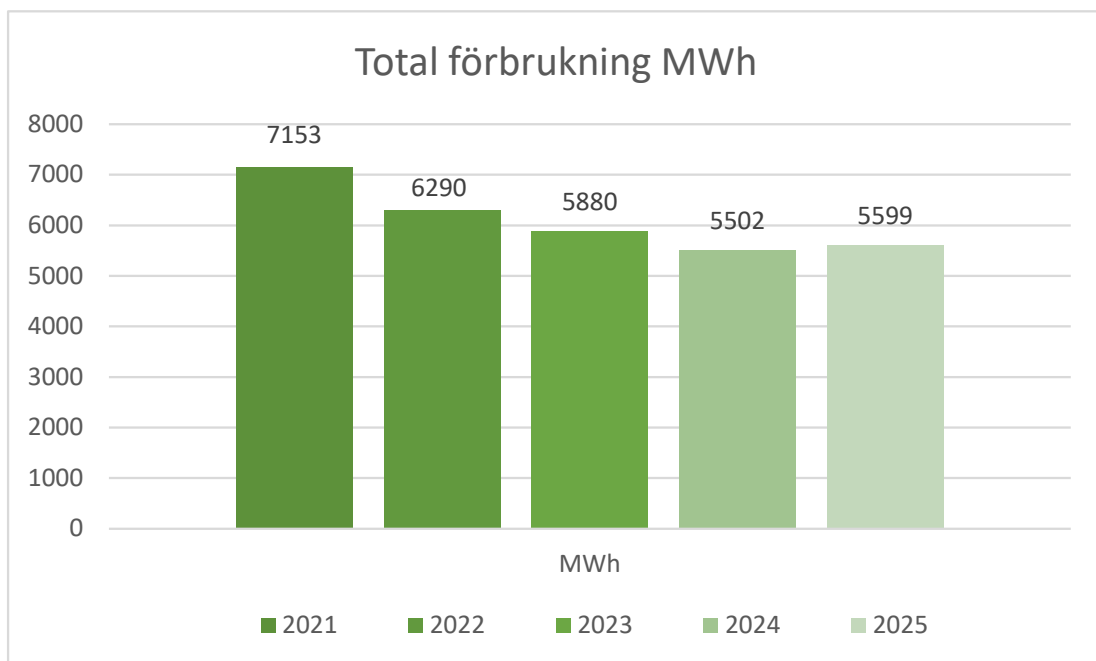
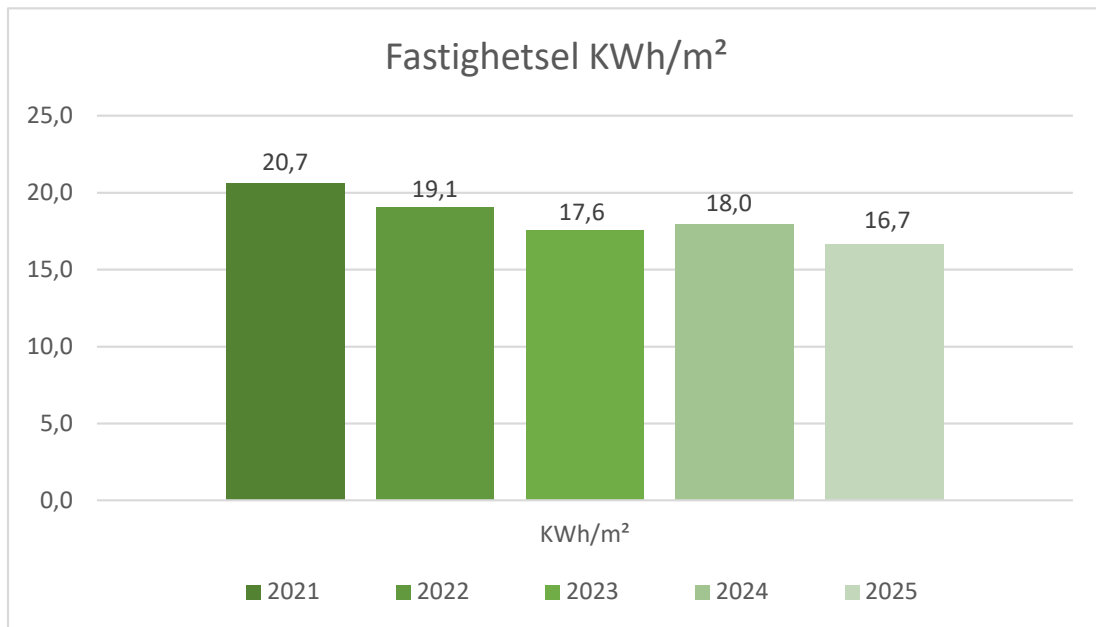
Den lokala produktionen av förnybar energi har stärkts ytterligare. Den totala solcellsproduktionen uppgick under året till 359 MWh (201), varav 96 MWh levererades ut på elnätet via produktionsabonnemang.

Övrig producerad el har använts direkt i fastigheterna och bidrar därmed till att minska behovet av köpt energi.

Den fortsatta utbyggnaden av solcellsanläggningar gör bolaget mindre beroende av externa energikällor och ökar robustheten i bolagets energiförsörjning.

Den totala elanvändningen i bolagets laddinfrastruktur uppgick till 30 MWh (24), vilket visar på ett ökat utnyttjande av laddmöjligheterna bland bolagets hyresgäster.





Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev 2 435 Tkr (695).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 4,5 % från och med 1 januari 2025 enligt förhandling med Hyresgästföreningen Norra Skåne. Totala hyresintäkter uppgick till 123 176 Tkr (114 775). Övriga intäkter uppgick till 26 352 Tkr (29 349), där förvaltningsuppdraget åt Båstads kommun står för 24 166 Tkr (25 847).

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 10 711 Tkr (8 672). Det motsvarar 141 kr/m² (117). Kostnadsökningen förklaras delvis av att bolagets bundna elavtal löpte ut vid utgången av 2024, vilket medförde högre elkostnader. Övriga driftskostnader uppgick till 17 155 Tkr (17 141), 212 kr/m² (217).

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 8 237 Tkr (5 672), motsvarande 102 kr/m² (72). Kostnader för akut underhåll uppgick till 6 500 Tkr (6 862), motsvarande 81 kr/m² (87). Därutöver har underhåll utförts med 8 659 Tkr (10 041) som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar. Totalt underhåll 23 396 Tkr (22 576) motsvarande 290 kr/m² (286).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 16 549 Tkr (15 274). Av personalkostnaden 2025 är 4 870 Tkr (4 563) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna.

Antalet anställda har i genomsnitt varit 24 (23).

Medellönen totalt för 2025 var 35 392 kr (34 187), 35 550 (34 031) kr för kvinnor och 35 279 kr (34 520) för män.

Ingen övertidsersättning har utgått.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 29 358 Tkr (27 568). 1 507 Tkr (1 174) avser inventarier och 27 851 Tkr (26 394) avser byggnader och markanläggning, 345 kr/m² (334).

Kapitalkostnader

På bokslutsdagen var låneskulden 835,0 Mkr (835,0). Ingen amortering har gjorts under året. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar och lån med fast ränta. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 1,59 år (2,03) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,62 % (2,70).

Kapitalkostnad 2025 för upptagna lån har varit 23,5 Mkr (24,5), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 2,9 Mkr (2,8). Total kapitalkostnad 26,4 Mkr (27,3).

Avgift för kommunal borgen har erlagts med 0,35%, 2 922,5 Tkr (2 817,5), på borgensåtagandet per 2025-01-01.

Ränteintäkterna har varit 180,0 Tkr (370,0). Utdelning på andelar har varit 2,0 Tkr (2,0).

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen MSCI/Datscha.

Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt.

Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknadsmässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna.

En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initialt direktavkastningskrav är 5,2% (5,0) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 770,0 (1 700,0) Mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med 803,5 Mkr (772,0).

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	123 176	114 775	108 366	97 152	94 067
Resultat efter finansiella poster	2 435	695	2 264	4 993	6 963
Rörelsemarginal %	23	24	22	15,8	16,6
Balansomslutning	1 019 925	1 019 437	980 264	935 440	853 256
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,7	2,9	2,6	1,7	1,9
Avkastning på eget kapital %	2,0	0,6	1,9	4,2	6,0
Soliditet %	11,9	11,5	12,4	12,8	13,6

Eget kapital, kr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 000 000	33 621 783	74 682 126
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Utdelning			-
Årets resultat			4 194 197
Vid årets slut	4 000 000	33 621 783	78 876 323

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till föfogande stående vinstmedel, 78 876 323 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 33,60kr	134 400
Balanseras i ny räkning	78 741 923
Summa	78 876 323

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		123 176 478	114 774 803
Övriga intäkter	2	26 352 166	29 348 993
		<u>149 528 644</u>	<u>144 123 796</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-27 866 823	-25 813 590
Underhållskostnader	3	-14 737 352	-12 534 734
Fastighetsskatt		-1 593 716	-1 513 447
Övriga externa kostnader	4	-30 807 449	-33 802 287
Personalkostnader	5	-16 549 558	-15 273 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,11	-29 358 493	-27 567 841
		<u>28 615 253</u>	<u>27 618 133</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper	6	2 000	2 000
Ränteintäkter	6	180 053	369 852
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-26 362 478	-27 295 181
		<u>2 434 828</u>	<u>694 804</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner		621 214	-
		<u>3 056 042</u>	<u>694 804</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	1 138 155	-4 349 206
		<u>4 194 197</u>	<u>-3 654 402</u>
Årets resultat			

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9,10	966 472 814	927 908 553
Inventarier	11	12 486 165	11 518 381
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	12 779 682	52 627 644
		<u>991 738 661</u>	<u>992 054 578</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	41 400	41 400
		<u>41 400</u>	<u>41 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>991 780 061</u>	<u>992 095 978</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	189 886	157 638
Fordringar hos koncernföretag		1 053 907	1 147 112
Aktuell skattefordran		339 474	364 414
Övriga fordringar		1 289 252	3 121 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 707 276	3 746 961
		<u>4 579 795</u>	<u>8 537 276</u>
Kassa och bank		<u>23 564 950</u>	<u>18 803 326</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>28 144 745</u>	<u>27 340 602</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 019 924 806</u>	<u>1 019 436 580</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000 000	4 000 000
Reservfond		33 621 783	33 621 783
		<u>37 621 783</u>	<u>37 621 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 682 126	78 336 528
Årets resultat	17	4 194 197	-3 654 402
		<u>78 876 323</u>	<u>74 682 126</u>
Summa eget kapital		<u>116 498 106</u>	<u>112 303 909</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	18	5 712 122	5 712 122
Periodiseringsfonder		425 000	1 046 214
		<u>6 137 122</u>	<u>6 758 336</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	16 419 864	17 440 855
		<u>16 419 864</u>	<u>17 440 855</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,21	835 000 000	835 000 000
		<u>835 000 000</u>	<u>835 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 619 083	17 983 730
Skulder till koncernföretag		19 981 925	17 898 298
Övriga kortfristiga skulder		1 000 314	758 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 268 392	11 292 839
		<u>45 869 714</u>	<u>47 933 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 019 924 806</u>	<u>1 019 436 580</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		28 615 253	27 618 134
Avskrivningar/Nedskrivningar		29 358 493	27 567 841
Resultat vid avyttring av materiella tillgångar		-302 775	-133 825
		57 670 971	55 052 150
Erhållen ränta		180 053	369 852
Erhållna utdelningar		2 000	2 000
Erlagd ränta		-26 466 784	-29 039 185
Betald skatt/erhållen skatt		142 104	-11 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 528 344	26 373 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring kundfordringar		-32 248	658 513
Förändring övriga kortfristiga fordringar		3 964 789	-2 890 826
Förändring leverantörsskulder		-4 364 647	-1 582 332
Förändring övriga rörelseskulder		2 405 187	12 060 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 501 425	34 619 183
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-28 739 801	-59 923 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 739 801	-59 923 326
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	30 000 000
Utbetald utdelning till ägare		-	-139 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	29 860 800
Årets kassaflöde		4 761 624	4 556 657
Likvida medel vid årets början		18 803 326	14 246 669
Likvida medel vid årets slut	24	23 564 950	18 803 326

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Räntekostnader under uppförande aktiveras inte som materiella anläggningstillgångar.

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, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-100
Inventarier och maskiner	3-20

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

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 utranteras. 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.

Leasing

Enligt BFNAR 20.29, K3, redovisas alla finansiella hyresavtal som operationell leasing.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåser för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Räntesvappar 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 tagit upp till en fast marknadsränta säkringsförhållandet inleddes.

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 inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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 före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget 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.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	1 327 819	1 360 400
Försäkringsersättning	393 544	768 340
Statligt stöd	162 109	1 238 933
Vinst vid försäljning inventarier	302 775	133 825
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	24 165 919	25 847 495
Summa	26 352 166	29 348 993

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Energiförbrukning, uppvärmning</i>		
Inköp av el	4 267 382	2 760 769
Inköp av gas	4 789 317	4 852 764
Inköp av fjärrvärme/flis	1 654 685	1 058 716
Summa	10 711 384	8 672 249
<i>Övriga driftskostnader</i>		
VA, renhållning	8 362 229	8 864 429
El, ej uppvärmning	3 982 732	3 200 878
Övrig fastighetskötsel	4 810 478	5 076 034
Summa driftskostnader	27 866 823	25 813 590
Planerat underhåll	8 237 289	5 672 446
Reparationer	6 500 063	6 862 288
Summa underhållskostnader	14 737 352	12 534 734

Not 4 Ersättning till revisorer och övriga kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>KPMG /Azets</i>		
Revisionsuppdrag	202 055	71 535
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	90 125
Skatterådgivning	77 554	-
<i>Lekmannarevisionen</i>		
Revisionsuppdrag	114 680	82 841
	394 289	244 501
Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	19 296 376	21 284 640
Övriga kostnader	11 116 784	12 273 145
	30 413 160	33 557 785
Summa övriga kostnader	30 807 449	33 802 286

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	24	14	23	14
Totalt	24	14	23	14

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelse och VD	1 556 844	1 476 569
Övriga anställda	9 441 914	8 665 185
Summa	10 998 758	10 141 754
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 774 936 1 414 879	4 333 281 1 159 995

1) Av bolagets pensionskostnader avser 858 045 kr (f.å. 675 284 kr) bolagets ledning avseende 1 (1) person. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Vid uppsägning av VD från arbetsgivarens sida gäller 6 månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utdelning på andelar	2 000	2 000
Ränteintäkter, övriga	180 053	369 852
Summa	182 053	371 852

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	23 439 978	24 477 681
Avgifter för kommunal borgen	2 922 500	2 817 500
Summa	26 362 478	27 295 181

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årets skattekostnad	117 164	-117 164
Uppskjuten skatt	1 020 991	-4 232 042
Summa	1 138 155	-4 349 206

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat före skatt	3 056 042	694 805
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-629 545	-143 129
<i>Skatteeffekt av skattemässiga justeringar</i>		
Omvärdering uppskjuten skatt	1 884 245	-4 131 602
Ej avdragsgilla kostnader	-107 202	-68 829
Skattepliktig schablonintäkt på periodiseringsfond	-9 343	-5 646
Redovisad effektiv skatt	1 138 155	-4 349 206

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 207 719 766	1 184 801 241
-Omklassificering	65 235 702	22 918 525
-Nyanskaffningar	1 179 650	-
-Utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 274 135 118	1 207 719 766
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-279 811 213	-253 417 796
-Årets avskrivning	-27 851 091	-26 393 417
Vid årets slut	-307 662 304	-279 811 213
Redovisat värde vid årets slut	966 472 814	927 908 553
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	60 520 300	59 340 650
Redovisat värde vid årets slut	60 520 300	59 340 650
Taxeringsvärde byggnader	694 750 000	585 266 000
Taxeringsvärde mark	207 395 000	207 218 000
	902 145 000	792 484 000

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 700 000 000	1 590 000 000
Vid årets slut	1 770 000 000	1 700 000 000

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha/MSCI. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden. Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt.

Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknadsmässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna. En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet.

Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initial direktavkastningskrav är 5,15% (5,04) i genomsnitt.

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	23 783 326	20 302 766
-Nyanskaffningar	2 650 636	4 108 786
-Avyttringar och utrangeringar	-1 201 556	-628 226
	<u>25 232 406</u>	<u>23 783 326</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 264 945	-11 660 039
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 026 106	569 518
-Årets avskrivning	-1 507 402	-1 174 424
	<u>-12 746 241</u>	<u>-12 264 945</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 486 165	11 518 381

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	52 627 644	19 539 096
Under året nedlagda kostnader	25 387 740	56 007 073
Under året aktiverade projekt	-65 235 702	-22 918 525
Redovisat värde vid årets slut	12 779 682	52 627 644

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 400	41 400
Redovisat värde vid årets slut	41 400	41 400

Not 14 Operationell leasing - leasegivare

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	103 399 798	102 772 647
Mellan ett och fem år	8 213 976	3 393 994
Senare än fem år	15 413 416	16 503 262
	<u>127 027 190</u>	<u>122 669 903</u>

Hysesavtal senare än fem år avser avtal med Båstad kommun.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Skatteverket återbetalning skatt på biogas för 2023	71 584	1 709 000
Försäkringsersättning skador, Protector	-	567 487
Övrigt förutbetalt	1 635 692	1 470 474
Summa	1 707 276	3 746 961

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	4 000	4 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 74 876 323 kronor, disponeras enligt följande:

	2025-12-31
Utdelning 4 000 aktier á 33,60kr	<u>134 400</u>
Summa	134 400

Not 18 Ackumulerade överavskrivningar

	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner och inventarier	5 712 122	5 712 122
Summa	5 712 122	5 712 122

Not 19 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2025-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	1 743 488	-	1 743 488
Restvärde byggnader och markanläggning	-	19 274 123	-19 274 123
Outnyttjat underskott	1 110 771	-	1 110 771
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 854 259	19 274 123	-16 419 864
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	2 854 259	19 274 123	-16 419 864
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	304 540	-	304 540
Restvärde byggnader och markanläggning	-	17 745 395	-17 745 395
Uppskjuten skattefordran/skuld	304 540	17 745 395	-17 440 855
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	304 540	17 745 395	-17 440 855
Temporär skillnad			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2025-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	-	8 463 535	8 463 535
Outnyttjat underskott	-	5 392 093	5 392 093
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Restvärde byggnader och markanläggning	906 952 513	813 388 807	-93 563 706
	906 952 513	827 244 435	-79 708 078
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	-	-	-
Outnyttjat ränteavdrag	-	1 478 348	1 478 348
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Restvärde byggnader och markanläggning	868 567 901	782 425 208	-86 142 693
	868 567 901	783 903 556	-84 664 345

Not 20 Långfristiga skulder

<i>Kapitalbindning</i>	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	341 500 000	310 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	493 500 000	525 000 000
Summa	835 000 000	835 000 000

Belopp, 835 000 000, per 2025-12-31 kommer att återfinansieras.

<i>Räntebindning (inkl ränteswappar)</i>	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	331 500 000	300 000 000
Inom 1-2 år	155 000 000	151 500 000
Inom 2-3 år	183 500 000	155 000 000
Inom 3-4 år	165 000 000	63 500 000
Inom 4-5 år	-	165 000 000
Summa	835 000 000	835 000 000

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

	2025-12-31	2024-12-31
Lånevolym	835 000 000	835 000 000
Swapvolym	90 000 000	160 000 000
Snittränta %	2,62%	2,70%
Återstående räntebindningstid (år)	1,59	2,03
Återstående kapitalbindningstid (år)	1,61	1,85
Marknadsvärde skuldportfölj	841 000 000	841 000 000
Marknadsvärde Swap-portfölj	2 185 779	3 629 382

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar och lån med fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	1 023 382	987 842
Upplupna räntekostnader	1 434 257	1 538 563
Förskottsbetalda hyror	7 097 028	7 094 065
Övriga upplupna kostnader	1 713 725	1 672 369
Summa	11 268 392	11 292 839

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ansvarsbelopp Fastigo	213 674	193 431
Summa ställda säkerheter	213 674	193 431

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte upptagits i balansräkningen.

Not 24 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassamedel	440	440
Banktillgodohavanden	23 564 510	18 802 886
	23 564 950	18 803 326

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 30 000 000 kr.

Not 25 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Båstad Kommunhus AB, org nr 559301-9705 med säte i Båstad. Båstad Kommunhus AB ägs av Båstads kommun, 212000-0944, som upprättar koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4% (1%) av inköpen och 42% (42%) av försäljningen företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har 2026-02-02 bildat ett dotterbolag, Båstad Omsorgsboende AB. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Signatures for document with ID: 6CC942A8-A329-45E7-914B-8219244A997C.

Birgitte Dahlin

Birgitte Dahlin
Date: 2026-03-12 14:58 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseordförande
Signed via account: birgitte.dahlin@bastad.se

Lisbeth Nilsson

Lisbeth Nilsson
Date: 2026-03-12 15:29 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande direktör
Signed via account: lisbeth.nilsson@bastadhem.se

Viktor Törnqvist

Viktor Törnqvist
Date: 2026-03-12 16:23 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vice styrelseordförande
Signed via account: viktor.tornqvist1@gmail.com

Lars Elofsson

Lars Elofsson
Date: 2026-03-12 17:29 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lars.elfson@bjarenet.com

Bo Wendt

Bo Wendt
Date: 2026-03-12 17:30 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: bo.wendt@bastad.se

Rustan Svensson

Rustan Svensson
Date: 2026-03-15 13:06 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: rustan.svensson@bastad.se

Christian Bjersér

Christian Bjersér
Date: 2026-03-16 12:16 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: cbjerser@gmail.com

Niclas Svanberg

Niclas Svanberg
Date: 2026-03-16 15:10 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: nille1934@live.se

Andreas Johansson

Andreas Johansson
Date: 2026-03-18 13:22 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: andreas.johansson@azets.com



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Båstadhem AB
Org.nr 556527-7059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Båstadhem AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Båstadhem 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Båstadhem AB enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 revisionsssed 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 Båstadhem AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Båstadhem 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Båstadhem AB, Båstad kommun

Till årsstämman i Båstadhem AB
organisationsnummer 556527-7059

Till fullmäktige i Båstads kommun

Granskningsrapport för år 2025

Vi, av fullmäktige i Båstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Båstadhem AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge oss rimlig grund för bedömning och prövning.

2025 granskades Båstadhem AB:s hantering av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Rapporten har tillställts styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Båstad, dag efter elektronisk signatur

Christer de la Motte

Ingvar Andreasson

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."

STEN INGVAR BERTIL ANDREASSON

Undertecknare

Serienummer: 9e32ca4d80c08b[...]1bfe21cf27854

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-03-11 11:07:47 UTC



Anders Gustav Christer De La Motte

Undertecknare

Serienummer: 35e2032324e3b6[...]6c80dbc7fb960

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-03-11 17:50:56 UTC



D-321RY-4P1W7

Fastighetsinnehav

Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Värdeår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxeringsvärde (kSEK)
Hamnen 3	444	1900							
Borgen 3-4	101	1957	1 994	118	2 112	1 429	36	14 633	30 081
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 413	30	13 202	30 073
Bromsen 15	103	1963	3 227	371	3 598	1 445	51	24 341	52 464
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 547	68	27 928	75 000
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 612	14	8 037	20 404
Malen 1:263 del	106	1986	5 401	799	6 200	1 548	82	49 386	92 983
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131	8	3 139	2 154	45	70 003	83 000
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 614	60	32 949	79 400
Malen 1:166	109	1976		481	481		-	4 708	-
Båstad 109:577	114	2018	1 072	0	1 072	2 007	16	31 032	27 624
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41		-		-
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 583	12	5 851	5 871
Slammarp 66:5	220	1990	1 685	469	2 154	1 538	36	30 298	21 195
Slammarp 64:3	222	2022	1 991	135	2 126	1 685	24	43 925	30 261
Slammarp 64:4	223	2023	2 027	113	2 140	1 871	36	66 105	35 502
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	694	4 065	1 481	59	20 717	36 275
Förslöv 2:9	226	2000	1 239	0	1 239	1 425	16	8 233	14 188
Förslöv 26:2	227	2022		1 275	1 275		-	23 187	-
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 396	18	23 434	18 828
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 894	32	33 780	34 505
Vistorp 7:93	233	2019	566	0	566	2 204	14	17 562	10 810
Hålarp 4:143	330	1959	603	100	703	1 306	12	4 494	4 971
Hålarp 4:182	331	1965	1 870	12	1 882	1 335	33	19 409	15 607
Böske 2:106	332	1980	2 245	186	2 431	1 461	36	13 239	22 310
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	1 262	12	3 761	8 013
Hålarp 4:197	334	2023	1 483	0	1 483	1 893	20	44 532	32 908
Hålarp 4:214	338	2025						1 330	
Kobben 7	440	1965	1 315	331	1 646	1 281	22	9 663	19 234
Kupan 5	441	1979	1 628	1	1 629	1 401	29	10 207	24 200
Torekov 98:49	442	1993	3 515	0	3 515	1 479	56	19 759	59 000
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 539	9	5 253	11 209
S:A HYRESHUS			55 810	5 879	61 689		878	680 957	895 916
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxeringsvärde (kSEK)
Malen 1:263 106S	106S	1976	668	356	1 024	1 865	10	-	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 857	24	16 234	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 720	5		0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	2 129	5	2 932	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 898	3 189	2 144	36	33 180	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 680	46	68 062	0
Förslöv 2:100	235S	2018	1 622	2 827	4 449	3 122	48	95 677	
Förslöv 2:100	236S	2025		1 446	1 446			53 223	
S:A VÅRD & OMSORG			6 550	11 561	18 111		174	269 308	0
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxeringsvärde (kSEK)
Citadellet 3	1402	2000		870	870		0	16 208	6 229
S:A fd Butab			0	870	870		0	16 208	6 229
TOTALT			62 360	18 310	80 670		1 052	966 473	902 145

■	Delad fastighet
■	Förvaltd fastighet
■	Kallhyra

BÅSTADHEM AB

Fridhemsvägen 7 A

269 31 BÅSTAD

0431-75030

www.bastadhem.se