



ÅRSREDOVISNING  
**2025**



# Innehåll

- 3 **VD HAR ORDET**
- 4 **VÄSENTLIGA HÄNDELSER**
- 5 **NYCKELTAL**
- 6 **VÅR VISION: ETT TRYGGARE HEM**
- 7 **OM OSS**
- 9 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- 13 **EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR**
- 17 **NOTER**
- 28 **STYRELSE OCH REVISORS UNDERTECKNANDE**
- 29 **REVISIONSBERÄTTELSE**

## OM VÅRA RAPPORTER

Sandvikenhus AB (556476–9866) presenterar sin årsredovisning för 2025. Den speglar bolagets utveckling under perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554).

Hållbarhetsrapporten, som är ett separat dokument, är inspirerad av GRI och har översiktligt granskats av bolagets revisor för efterlevnad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554).

För ytterligare information, kontakta gärna Sandvikenhus vd:  
Stefan Lundqvist, [stefan.lundqvist@sandvikenhus.se](mailto:stefan.lundqvist@sandvikenhus.se)

© Sandvikenhus AB, 2025  
Text: Åsa Backman/Greengoat  
Grafisk produktion: Baringo reklam & kommunikation  
Foto: Stéfan Estassy, iStock photos och Adobe Stock.

## VD HAR ORDET:

# Ett år som gett stabilitet och riktning

**Under 2025** låg mycket av mitt och organisationens fokus på att få den nya organisationen att fungera i vardagen. Nya roller och arbetssätt har successivt satt sig, och hela organisationen har lagt betydande kraft på att få helheten att fungera. En omorganisation av det här slaget tar tid och arbetet är långt ifrån avslutat, men genomförandet har gått smidigare än jag någonsin hade kunnat räkna med. Det säger mycket om det ansvar och den arbetsinsats som mina medarbetare har lagt ned under året.

**Årets resultat** är starkt. Lägre driftkostnader, förbättrade flöden och ett mer konsekvent affärsmässigt arbetssätt har haft avgörande betydelse för utfallet. Kund- och medarbetarundersökningarna visar samtidigt en positiv utveckling, något som är ovanligt i samband med större omorganisationer.

**Bakom siffrorna** ligger ett omfattande arbete i verksamheten. Medarbetare har tagit större ansvar, nya arbetssätt har etablerats och ett servicecenter har samlat hanteringen av arbetsorder, vilket har effektiviserat han-

teringen i den löpande driften. Arbetsuppgifter fördelas i större utsträckning utifrån kompetens och aktuella prioriteringar. Det har bidragit till bättre flöden och ett tydligare fokus på kvalitet i leveransen.

**Samtidigt finns** en tydlig medvetenhet om att goda resultat inte är ett skäl att slå av på takten. Det finns mer att göra. Effektiviteten kan öka ytterligare, arbetssätten kan finslipas och styrningen behöver fortsätta vara tydlig. Utgångspunkten är därför att bygga vidare på det som fungerar och justera det som kan bli bättre.

STEFAN LUNDQVIST, VD



# Summering av räkenskapsåret 2025

## NY ORGANISATION PÅ PLATS

2025 blev året då den nya organisationen fick fullt genomslag i verksamheten. Med hjälp av en tydlig struktur för prioritering, uppföljning och utförande har arbetet blivit mer sammanhållet och resurserna kunnat användas mer effektivt. Fler arbetsuppgifter utförs i egen regi idag, vilket har gett bättre kontroll över både kvalitet och kostnader. En viktig del i arbetet med den nya organisationen är det ansvar som servicecentret har fått i att styra och samordna felanmälningar och arbetsorder. Det har förändrat arbetssätten inom drift och förvaltning och gett Sandvikenhus bättre förutsättningar för ett jämnare arbetstempo och tydligare styrning i den löpande driften.

## STORA RENOVERINGSPROJEKT

Under 2025 genomfördes omfattande insatser för att förnya och säkra funktion och kvalitet i fastighetsbeståndet. I området Nya Bruket slutfördes ytterligare en etapp där åtgärder genomfördes inom bland annat utemiljö, ventilation, värmesystem och byggnadens yttre delar. Parallellt genomfördes större arbeten med fasader

och tak i flera fastigheter, bland annat på Hammargatan, Sveavägen och Mossvägen. Under året genomfördes även tekniska åtgärder som förbättringar av ventilation och byten av hissar, med syfte att stärka inomhusmiljö och driftsäkerhet. Därutöver inleddes ett pilotarbete på Coromant- och Zirkoniumgatan för konvertering från direktverkande el till fjärrvärme.

## TRYGGHETSSKAPANDE ARBETE

Trygghetsskapande arbete är en viktig del av Sandvikenhus verksamhet i bostadsområdena och redan etablerade arbetssätt har fortsatt under året. Ett nytt initiativ är Kvartersvårdsprojektet, som syftar till att öka närvaron i bostadsområdena, stärka delaktigheten och bidra till trivsel och trygghet. Boende i Norrsätra och Nya Bruket som står långt från arbetsmarknaden har haft möjlighet att söka arbete som kvartersvårdare. Uppdraget som kvartersvård omfattar halvtidsarbete och kombineras med studier, vilket ger deltagarna arbetslivserfarenhet och bättre förutsättningar att närma sig arbetsmarknaden.

## FÖRÄNDRADE ARBETSSÄTT INOM UTHYRNING

För att möta en svagare efterfrågan på bostäder i kommunen infördes fem nya roller som lägenhetskoordinatorer. Dessa arbetar genom hela uthyrningsprocessen, från visningar till matchning mellan bostäder och sökande. Arbetssättet innebar fler visningar, tätare kundkontakter och en mer strukturerad hantering av lediga lägenheter. Förändringen genomfördes i huvudsak med befintliga medarbetare i nya roller och gav verksamheten bättre förutsättningar för ett mer affärs- mässigt och samlat uthyrningsarbete i ett utmanande marknadsläge.

Hyreshöjning 2025:

5%

Ägare:  
Sandvikens  
Stadshus AB

3 900  
lägenheter

UTHYRINGSGRAD  
(SNITT UNDER ÅRET)

96,2  
procent

105  
årsanställda

75  
män

30  
kvinnor

Rörelseresultat:  
40 680 Tkr

Nettoomsättning:  
366 522 Tkr

# Vår vision: Ett tryggare hem

## VÅRA HYRESGÄSTER:

### Livskvalitet och social trygghet

- Vi erbjuder attraktiva och trygga boendemiljöer.
- Vi ska leva upp till och överträffa hyresgästernas förväntningar.
- Vi för en aktiv dialog med våra hyresgäster och håller självklart vad vi lovar.
- Vi erbjuder trygghet genom boendeinflytande, delaktighet och inspirerande aktiviteter.

## VÅRA MEDARBETARE:

### Motivation, trygghet och engagemang

- Samverkan, delaktighet, trygga arbetsförhållanden och goda utvecklingsmöjligheter.
- Vi tar ansvar, egna initiativ och har ett kundorienterat arbetssätt.
- Vi har ett tydligt ledarskap och tydliga riktlinjer.

## SAMHÄLLET:

### Ett levande Sandviken

- Vi erbjuder attraktiva och trygga boendemiljöer.
- Vi ökar möjligheten att behålla inflyttad och rekryterad personal.
- Vi underlättar inflyttning och rekrytering till Sandviken med ett attraktivt boende.
- Vi har ett starkt samhällsengagemang.

## RESURSANVÄNDNING:

### God ekonomisk kontroll

- Ekonomisk trygghet för ägare, hyresgäster och medarbetare.
- Aktivt budgetarbete, god ekonomisk kontroll och uppföljning.
- Hög kostnadsmedvetenhet i hela organisationen.

# Om oss

Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag, vilket betyder att vi bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen och att vi har ett samhällsansvar. Det är viktigt för oss att vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun, vilket vi bland annat gör genom att samarbeta med olika företag, organisationer, föreningar och evenemang som arbetar för dessa frågor.

Sandvikenhus AB ingår i Sandvikens Stadshus AB där även Högbo Bruk AB, Sandviken Energi AB med dotterbolag, Göransson Arena AB och Sandvikens Specialfastigheter AB ingår. Sandvikenhus AB har två dotterbolag: Sandtjädern Holding AB samt Knuten Fastigheter HB som Sandvikenhus AB äger till 99% och som enbart består av en fastighet i centrala Sandviken.

## VÅR VISION

Vår vision är: Sandvikenhus – ett tryggare hem.

Den sammanfattar hur vi ser på vårt uppdrag idag och i framtiden. Visionen inspirerar och vägleder oss i alla beslut, stora som små.

## VÅR AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kundanpassade bostäder och lokaler samt service till kunder inom Sandvikens kommun.



- Sandvikenhus erbjuder attraktiva bostäder och lokaler med hög service.
- Vi planerar och projektleder byggnationer samt förvärvar, förvaltar och försäljer fastigheter.
- Vi bidrar till en positiv utveckling och tillväxt i Sandvikens kommun.

## VÅRA VÄRDERINGAR

Vår vision är att ge människor tryggare hem, det är ledstjärnan i vår gemensamma värdegrund. Värdegrunden ska främja gemenskapen och lagandan, motivera oss i vårt arbete, tydliggöra vad vi ska sträva efter och leda



vårt arbete i rätt riktning. Ledordet i vår värdegrund som vi tillsammans arbetat fram är RAK: Respekt – Ansvar – Kommunikation.

- Vi ska lyssna, behandla alla lika, hjälpa kunden och varandra.
- Vi ska ta ansvar, åtgärda problem, utföra vårt arbete med kvalitet och vara goda representanter för företaget.
- Vi ska fråga, informera, vara tydliga och ge återkoppling.

## VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Sandvikenhus AB skall:

- svara för en bostadspolitik vilande på sociala grunder i kombination med långsiktiga och affärsmässiga grunder,
- svara för förvaltning, produktion och utveckling av lägenheter, lokaler och bostadsområden med beaktande av miljö- och kretsloppsaspekter,
- på affärsmässiga grunder bidra med lägenheter som anvisas för kommuninvånare som av sociala och/eller medicinska skäl ej kan erbjudas bostad på annat sätt,
- på affärsmässiga grunder bygga och förmedla bostäder för särskilda behov, tex gruppboende,
- medverka till att det i bostadsområden där bolaget har verksamhet skapas social gemenskap och integration,
- i sin verksamhet vara vägledande vad avser miljöfrågor och medverka till att verksamheten kretsloppsanpassas,
- fullgöra sina åtaganden gentemot hyresgästerna med hög leverans kvalitet och servicenivå så att bolaget är ett tryggt och långsiktigt alternativ inkluderande brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder,
- fullgöra sina åtaganden på så sätt att bolaget säkerställer en långsiktig konkurrenskraft,
- ha en ekonomi som medger utveckling av bolagets verksamhet utan ägartillskott,
- i sin verksamhetsutveckling tillvarata informations-

teknikens möjligheter att bidra till högre kvalitet i boendet samt möjliggöra för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde,

- arbeta för att den totala hyresnivån inte överstiger medelnivån för jämförbara företag inom Sveriges Allmännytta,
- medverka till att utveckla Sandvikens kommun till en attraktiv kommun vad avser boende, utbildning, näringsliv och livskvalitet,
- en gång per år genomföra en information till kommunfullmäktige rörande ekonomi och verksamhet samt viktiga händelser för bolaget,
- i sin verksamhetsutveckling alltid beakta samordningsmöjligheter med andra bolag och övriga enheter i kommunförvaltningen,
- främja boendemiljöer i dialog med boende och andra intressenter.

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sandvikenhus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

---

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

I bolagsordningen §3 framgår att Sandvikenhus AB har till föremål för sin verksamhet att inom Sandvikens kommun efter behov förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar, att i övrigt bedriva fastighetsskötsel av tomter, parker och markanläggningar samt att bedriva annan därmed samhörande verksamhet.

Från och med 2025 upphörde Sandvikenhus AB:s uppdrag att bedriva kommunalteknisk verksamhet åt Sandvikens kommun. Från och med 2025 redovisas därför inga intäkter eller kostnader hänförliga till denna verksamhet i bolaget. Förändringen innebär att jämförelsetalen mellan åren påverkas i vissa poster i resultat- och kostnadsredovisningen.

## ORGANISATION

Sandvikenhus AB var organiserat i tre avdelningar och ett ledningsstöd. Dessa avdelningar var Fastigheter, Affärsutveckling och Bygg och Teknik. Under fastighetsavdelningen finns alla medarbetare som arbetar med bolagets fastigheter, såsom bovärdar, reparatörer, målare samt drift och parkenheterna. I affärsutveckling finns kundtjänst, marknad, redovisning och IT. Bygg och Teknikavdelningen ansvarar för byggprojekt, såväl egna som kommunens samt larm och passage.

VD, CFO, chefer för avdelningarna samt fackliga representanter utgör bolagets ledningsgrupp.

## HÅLLBARHETSRAPPORT

Sandvikenhus ABs hållbarhetsrapportering avseende 2025 finns publicerad på [sandvikenhus.se](http://sandvikenhus.se).

## ANVÄNDANDE AV FINANSIELLA INSTRUMENT

För användning av finansiella instrument hänvisas till not för långfristiga lån och not för verkligt värde på derivatinstrument.

Företaget har sitt säte i Sandviken.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Den nya organisationen är i drift, men arbetet med att få styrning, ansvar och arbetssätt att fungera i vardagen fortsätter. En viktig del framåt är att ta till vara den kompetens som byggts upp i organisationen. Under året har Sandvikenhus rekryterat och utvecklat medarbetare med rätt kompetens för verksamhetens behov, vilket har stärkt förutsättningarna att arbeta mer affärsmässigt. En annan fråga som kommer att prioriteras under kommande år är hur verksamhetens flöden organiseras för

att nyttja resurserna mer effektivt.

Utvecklingen i kommunen påverkar bolagets förutsättningar. Efter en period av svagare efterfrågan på bostäder finns en tillförsikt i att kurvan kommer att vända. Utvecklingen på Tuna har potential att skapa många arbetstillfällen, vilket bör bidra till högre efterfrågan på bostäder på sikt. För Sandvikenhus handlar det om att följa utvecklingen nära och vara beredd att anpassa verksamheten när förutsättningarna förändras.

Beslut fattas fortsatt med försiktighet och långsiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att investeringar och åtaganden prövas noggrant mot ekonomiska förutsättningar. Det arbetssättet har gett stabilitet i verksamheten. I en situation där många kommunala bostadsbolag har tvingats skjuta upp underhåll och renoveringar har Sandvikenhus kunnat genomföra planerade åtgärder i beståndet. Någon nyproduktion har inte genomförts under året.

Arbetet med klimatrelaterade frågor kommer att fortsätta under lång tid framöver. Med ny kompetens i organisationen riktas arbetet mot minskade koldioxidutsläpp och lägre klimatpåverkan i byggande, förvaltning och energiförsörjning. Omställningen till fjärrvärme är ett tydligt prioriterat område i detta arbete.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sandvikens Stadshus AB, vilket ägs till 100 % av Sandvikens kommun. Sandvikens Stadshus AB, organisationsnummer 556036- 9091, är moderbolag i kommunens bolagskoncern och har sitt säte i Sandviken. Sandvikens Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Sandvikenhuskoncernen består av Sandvikenhus AB som är moderbolag till två dotterbolag: Sandtjädern Holding AB som ägs till 100% samt Knuten Fastigheter HB som ägs till 99%

## EKONOMI

### EKONOMISK UTVECKLING ÅREN 2020-2024

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	366 523,0	357 081,0	350 188,0	335 750,0	325 799,0
Resultat efter finansiella poster	21 500,0	8 270,0	12 759,0	22 926,0	27 868,0
Driftnetto	111 430,0	99 652,0	100 949,0	103 513,0	106 259,0
Uthyrningsgrad % snitt under året	96,2	97,2	98,3	98,9	98,4
Nettoomsättning kronor per kvm	1 355,0	1 323,0	1 312,0	1 257,0	1 217,0
Driftnetto på bokf.värde fgh %	7,4	6,7	6,7	7,1	7,3
Balansomslutning	1 650 811,0	1 618 271,2	1 646 762,3	1 690 716,7	1 585 582,3
Soliditet (%)	41,5	41,1	40,0	38,4	40,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,5	1,9	1,8	2,0	2,5
Avkastning på eget kap. (%)	3,1	1,3	1,9	3,5	4,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	1,3	1,6	2,9	3,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## VERKSAMHETENS EKONOMI

Nettoomsättningen avseende kärnverksamheten var 366,5 (357) mkr. Hyresintäkterna minskade under året på grund av en vikande marknad. Antalet vakanser blev fler. Driftnettot var 111,4 (99,7) mkr och motsvarar 7,4% (6,7) % på fastigheternas bokförda värden. Årets resultat efter finansiella poster för blev 21,5 (8,3) mkr. Verksamheten påverkades negativt av minskade hyresintäkter. Soliditeten uppgick till 41,5 (41.1) %. SHAB har under året investerat 63,2 (65) mkr i byggnader, markanläggningar och inventarier.

En marknadsmässig fastighetsvärdering har gjorts för samtliga fastigheter per 2025-12-31. Marknadsvärdet uppgick till 3 990,7 (3 832,4) mkr. Den totala låneskulden var vid årets slut 750,0 (750,0) mkr.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 000	268 011	338 824	-5 252	646 583
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-5 252	5 252	0
Erhållna aktieägartillskott			30 649		30 649
Årets resultat				-11 151	-11 151
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 000</b>	<b>268 011</b>	<b>364 221</b>	<b>-11 151</b>	<b>666 081</b>

Aktiekapitalet består av 45 000 aktier á kvotvärde 1 000 kr.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (kr)

Balanserade vinstmedel	364 221 395
Årets förlust	-11 150 674
<b>Totalt</b>	<b>353 070 721</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	<b>353 070 721</b>
-----------------------	--------------------

Resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

# EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGAR

## RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr

RÖRELSENS INTÄKTER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	2,4	366 522	594 550
Aktiverat arbete för egen räkning		967	1 959
Övriga rörelseintäkter	3, 4, 10	4 896	1 848
<b>Summa intäkter</b>		<b>372 385</b>	<b>598 357</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4, 5, 22	-155 631	-348 405
Övriga externa kostnader	4, 6, 7	-41 197	-49 744
Personalkostnader	8	-73 688	-109 740
Av- och nedskrivningar	9	-61 189	-61 481
		<b>-331 705</b>	<b>-569 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 680</b>	<b>28 987</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		976	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 159	-22 226
		-19 181	-20 717
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 499</b>	<b>8 270</b>
Bokslutsdispositioner	23	-35 100	-13 600
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 601</b>	<b>-5 330</b>
Skatt på årets resultat	12	-338	-6
Uppskjuten skatt		2 788	84
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 151</b>	<b>-5 252</b>

## BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	1 505 549	1 503 019
Inventarier, verktyg och installationer	14	14 674	15 705
Pågående nyanläggningar och förskott	15	2 217	0
		<b>1 522 440</b>	<b>1 518 724</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	26 914	26 973
Andra långfristiga värdepappersinnehav		52	52
Andra långfristiga fordringar		1 005	850
		<b>27 971</b>	<b>27 875</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 550 411</b>	<b>1 546 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		603	578
Fordringar hos kommunen och kommunkoncernen	16	59 900	47 685
Fordringar hos koncernföretag		32 736	16 734
Aktuella skattefordringar		2 987	3 732
Övriga fordringar		974	2 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 200	691
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 400</b>	<b>71 671</b>
<b>Kassa och bank</b>	18	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>100 400</b>	<b>71 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 650 811</b>	<b>1 618 270</b>

## BALANSRÄKNING

(Belopp i Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		45 000	45 000
Reservfond		268 011	268 011
		<b>313 011</b>	<b>313 011</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	25		
Balanserad vinst/förlust		364 221	338 824
Årets resultat		-11 151	-5 252
		<b>353 070</b>	<b>333 572</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>666 081</b>	<b>646 583</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	<b>19 429</b>	<b>22 929</b>
<b>Avsättningar</b>	19		
Uppskjuten skatteskuld		24 753	27 540
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24 753</b>	<b>27 540</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		45 200	45 200
Skulder till Sandvikens kommun	27	550 000	600 000
Övriga skulder		1 323	1 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>596 523</b>	<b>646 523</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kommunen och kommunkoncernen	20	209 708	162 695
Skulder till koncernföretag		54 119	41 896
Leverantörsskulder		34 742	21 670
Övriga skulder		10 664	8 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	34 792	40 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 025</b>	<b>274 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 650 811</b>	<b>1 618 270</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER

(Belopp i Tkr)

	Not	2025-01-01 till 2025-12-31	2024-01-01 till 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		40 681	28 987
Justeringar för avskrivningar		61 189	61 481
Betald inkomstskatt		-407	-1
Erhållen ränta		976	1 507
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-20 159	-22 226
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		-5 593	-44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>76 689</b>	<b>69 706</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar		-25	-183
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 609	12 335
Förändring av leverantörsskulder		13 072	-27 190
Förändring av kortfristiga skulder		56 258	6 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>144 385</b>	<b>61 046</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 160	-65 029
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 721	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-155	-109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-58 594</b>	<b>-65 138</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		0	150 000
Amortering av lån		-50 000	-162 000
Lämnade koncernbidrag		-38 600	-18 800
Erhållna aktieägartillskott		30 649	14 928
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-57 951</b>	<b>-15 872</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27 840</b>	<b>-19 964</b>
Likvida medel vid årets början		32 034	51 998
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	16	<b>59 874</b>	<b>32 034</b>

# Noter

(Tkr)

## NOT 1: ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning upprättas enligt årsredovisningslagen och Bokfö-ringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Värderingsprinciper fastigheter

Fastighetsvärderingen utgår från bokförda nettovärden (anskaffningsvärde minus avskrivningar). Dessa prövas mot det beräknade verkliga värdet.

Det verkliga värdet beräknas med utgångspunkt från av marknaden använda direktavkastningskrav, verkliga värden. Om indikation finns av ett nedskrivningsbehov på viss fastighet, så beräknas återvinningsvärdet på fastigheten. Nedskrivning görs i de fall det rör sig om värden som väsentligt understiger bokförda nettovärden och dessa bedöms vara bestående. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

För fastigheter som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaff-

ningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponent	Nyttjandeperios, år
Mark	Oändlig
Markanläggning	20
Stomme, grund, innerväggar	80
Yttertak, fasad, fönster	40
Ventilation, värme, VA ledningssystem	50
Stammar (badrum)	40
Installationer Maskindelar (Vent, kyla, hiss)	25
Installationer (Larm, passage, brand)	10
Installationer (Data, bredband)	5
Inre ytskikt, vitvaror	10
Hyresgästpassningar	Kontraktets tid
Restpost <10%	50
Inventarier	Nyttjandeperios, år
Tillvalsprodukter	12
Inventarier	3-20

Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan redovisas som bokslutsdisposition. Ackumulerade avskrivningar utöver plan redovisas som obeskatad reserv.

### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och bolaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### **Låneutgifter**

Inga låneutgifter aktiveras vid investering i anläggningstillgångar.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande: hyresintäkter; i den period uthyrningen avser.

### **Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

### **Leasing**

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Sandvikenhus AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

### **Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisningen**

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgör säkringar, i form av ränteswappar. Bolaget tillämpar säkringsredovisning enligt reglerna för säkringsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutsdatum som ej ingår i en säkringsrelation enligt K3. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit, eller kommer att uppkomma genom upplåningen, så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid

med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag sker bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningens posten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

### **Ersättningar till anställda**

#### **Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, (sjukvård och bonus). Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

#### **Ersättningar efter avslutad anställning**

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande, förutom den gamla pensionsskulden hos KPA som redovisas som en avsättning till pension. Avsättning för pensioner avser pensionsåtagande för pensionerade tjänstemän t.o.m. 1987. Sandvikens kommun har gått i borgen för detta pensionsåtagande. Från 1988 har pensionsavtal tecknats med SPP om tryggnad av pensioner för tjänstemän.

### **Ersättning vid uppsägning**

Ersättningsrutgår om bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Avsättningar**

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### **Likvida medel**

Moderföretaget har medel på koncernkontot hos koncernens moderbolag. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

### **Obeskattade reserver**

Redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

## NYCKELTALSDEFINITIONER

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

### Driftsnetto

Driftsnetto är hyresintäkter och övriga intäkter för fastigheter minskat med drift, underhåll och fastighetsskatt.

### Uthyrningsgrad

Antal uthyrda lägenheter i snitt under året i förhållande till totala antalet lägenheter

### Nettoomsättning per kvadratmeter (kvm)

Nettoomsättningen i förhållande till uthyrningsbar yta för lägenheter och lokaler.

### Driftsnetto på bokfört värde fastigheter

Driftsnetto i förhållande till bokfört värde på mark, markanläggningar och byggnader

## NOT 2: NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	2025	2024
<b>Fördelning</b>		
Bostäder	347 012	330 203
Lokaler,garage,bilplatser	24 392	23 208
Hyresbortfall	-17 455	-13 426
Underhållsrabatter	-2 973	-3 148
Övriga rabatter	-704	-419
Övriga förvaltningsintäkter	16 250	23 900
Kommunaltekniska lokaler	0	107 917
Blockhyror	0	825
Kommuninvesteringar		125 489
	<b>366 522</b>	<b>594 549</b>
<b>Varav kärnverksamhet</b>		
Hyresintäkter	350 273	336 419
Övriga förvaltningsintäkter	16 250	20 662
	<b>366 523</b>	<b>357 081</b>
<b>Varav kommunalteknisk verksamhet</b>		
Övriga förvaltningsintäkter	0	3 238
Kommunaltekniska lokaler	0	107 917
Blockhyror	0	825
Kommuninvesteringar	0	125 489
	<b>0</b>	<b>237 469</b>

## NOT 3: ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återvunna fordringar	344	321
Vinst avyttring maskiner & inventarier	3 668	
Bidrag statliga	0	62
Bidrag kommunala	603	603
Bidrag personal	136	804
Övriga ersättningar	146	58
	<b>4 897</b>	<b>1 848</b>

## NOT 4: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	2025	2024
<b>Försäljning</b>		
Sandvikens Kommun	15 835	256 590
Sandviken Energi AB	1 905	1 754
Sandviken Energi Elnät AB	0	4
Sandviken Energi Vatten AB	0	20
Göransson Arena AB	0	294
Sandviken Nyttofastigheter AB	8 742	6 977
Sandviken Specialfastigheter AB	0	0
Övriga	88	19
	<b>26 570</b>	<b>265 658</b>
<b>Inköp</b>		
Sandvikens Kommun	-5 631	-7 618
Sandviken Energi AB	-29 790	-53 047
Sandviken Energi Elnät AB	-3 380	-9 118
Sandviken Energi Vatten AB	-21 489	-23 693
Sandviken Nyttofastigheter AB	-732	-762
Sandvikens Stadshus AB	-2 738	-2 895
Knuten Fastigheter HB	-157	-124
Gästrike Återvinnare	-8 477	-14 020
Övriga	-97	-858
	<b>-72 491</b>	<b>-112 135</b>
	<b>-45 921</b>	<b>153 523</b>

Ovan anges årets försäljning till och inköp från kommunkoncernföretag och koncernföretag. Bolaget ägs till 100% av Sandvikens Stadshus AB som upprättar koncernredovisning.

## NOT 5: FASTIGHETSKOSTNADER

	2025	2024
Material	-7 182	-9 045
Tjänster	-53 889	-74 613
Taxebundna kostnader	-47 737	-68 627
Uppvärmning	-39 168	-63 494
Arrenden	-437	-531
Fastighetsskatt	-7 216	-6 606
Kommuninvesteringar	0	-125 489
	<b>-155 629</b>	<b>-348 405</b>

## NOT 6: LEASING

	2025	2024
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara* leasingavtal		
Förfaller till betalning inom 1 år	-141	-555
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	-104	-1 886
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	-367
	<b>-245</b>	<b>-2 808</b>

\* Avtal som går att sägas upp inom 5 år men antaganden gjort att avtalen löper med uppsägningstid om 5 år.

Under året kostnadsförda leasingavgifter	-1 094	-1 374
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-1 094</b>	<b>-1 374</b>

Uppgifterna i denna not avser hyra av lokaler, p-platser, garage samt billeasing. Avtalen löper med olika kontraktstider och vissa innehåller indexklausuler.

## NOT 7: ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2025	2024
I övriga externa kostnader ingår kostnader för arvode avseende Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utförda enligt nedanstående specifikation.		
Revisionsverksamhet	-213	-281
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-111	-57
Skatterådgivning	-11	-126
Övriga tjänster	-44	-286
Lekmannarevision	-16	-64
	<b>-395</b>	<b>-814</b>

## NOT 8: MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SJUKFRÅNVARO

	2025	2024
<b>ANTAL ANSTÄLLDA</b>		
Årsmedeltal, heltid	105	163
varav män	75	121
varav kvinnor	30	49
Styrelseledamöter	13	13
varav män	11	9
varav kvinnor	2	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	4	5
varav män	4	4
varav kvinnor	0	1

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH VD

Löner och ersättningar	-1 930	-2 013
Sociala kostnader	-606	-632
Pensionskostnader	-683	-599
<b>Summa styrelse och VD</b>	<b>-3 220</b>	<b>-3 245</b>

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Löner och ersättningar	-46 888	-67 332
Sociala kostnader	-16 399	-20 212
Pensionskostnader	-1 955	-5 113
<b>Summa övriga anställda</b>	<b>-65 242</b>	<b>-92 657</b>

Bolagets VD har en uppsägningstid om sex månader från VD:s sida och tolv månader från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida är VD utöver lön under uppsägningstiden berättigad till en engångsersättning uppgående till en årslön. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

	2025	2024
<b>SJUKFRÅNVARO %</b>		
<b>Total sjukfrånvaro</b>	<b>3,89</b>	<b>4,21</b>
Långtidssjukfrånvaro	1,28	1,26
Sjukfrånvaro för män	3,30	4,01
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,27	4,65

## NOT 9: AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2025	2024
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	0
Återföring nedskrivningar Byggnader	0	0
Byggnader	-47 337	-46 890
Markanläggningar	-10 928	-10 562
Maskiner och inventarier	-1 269	-2 406
Fastighetsinventarier	-1 655	-1 623
	<b>-61 189</b>	<b>-61 481</b>

## NOT 10: ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Vinst avyttring maskiner	-3 668	0
	<b>-3 668</b>	<b>0</b>

## NOT 11: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader koncernföretag	-179	-178
Räntekostnader och borgensavgifter Sandvikens Kommun	-19 973	-22 082
Räntekostnader extern	-3	-2
Övriga räntekostnader och liknande poster	-4	37
	<b>-20 159</b>	<b>-22 225</b>

## NOT 12: AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-338		-6
Justering avseende tidigare år				0
Uppskjuten skatt		2 788		84
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>2 450</b>		<b>78</b>
Resultat före skatt		-13 600		-5 330
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	2 802	20,60	1 098
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-185		-318
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-57		-103
Skatteeffekt skillnad avskrivning redovisning mot skatt på byggnader				-2 842
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter		10		25
Skatteeffekt andel i handelsbolag		9		4
Skatteeffekt justeringspost aktiverat underhåll		0		2 758
Skatteeffekt på uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond		-29		-62
Justering avseende skatter för föregående år		-100		0
Skatteeffekt återläggning av negativt räntenetto enligt EBITDA-regeln (före utökat underskottsavdrag)				-565
<b>Redovisad skatteeffekt</b>	<b>18,01</b>	<b>2 450</b>	<b>-0,10</b>	<b>-6</b>

\*Skattesatsen för 2023 och 2024 är 20,60 % .

## NOT:13 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden	2 395 976	2 332 502
Inköp, årets aktiveringar av pågående arbete	60 795	63 474
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>2 456 771</b>	<b>2 395 976</b>
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-851 527	-794 726
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-57 681	-56 801
Återföring av tidigare års avskrivningar på nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-909 208</b>	<b>-851 527</b>
Ingående ack. uppskrivningar netto	11 049	11 699
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-585	-650
<b>Utgående ack. uppskrivningar netto</b>	<b>10 464</b>	<b>11 049</b>
Ingående ack. nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-52 479	-52 479
Återföring av tidigare års nedskrivningar		0
Årets nedskrivningar		0
<b>Utgående ack. nedskrivningar (anskaffningsvärde)</b>	<b>-52 479</b>	<b>-52 479</b>
<b>Utgående bokfört värde*</b>	<b>1 505 548</b>	<b>1 503 019</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Beräknat marknadsvärde*	3 915 096	3 832 390

### \* Marknadsvärdering

Värderingen för 2025 och 2024 använder data från NAI Svefa. Därmed har även schablonmässiga driftkostnader använts. I övrigt har beräknade driftnetton och restvärden nuvärdesberäknats på sedvanligt vis.

## NOT 14: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden	101 769	100 520
Nyanskaffningar under året	2 937	1 555
Avgår: Försäljningar och utrangeringar	-18 368	-307
Justering ingående anskaffningsvärden 2024	-9 576	
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>76 762</b>	<b>101 768</b>
Ingående ack. avskrivningar enligt plan för inventarier	-86 064	-82 342
Återföring ack. avskr. för under året sålda o utrangerade inv.	15 669	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 270	-3 722
Justering ingående ack avskrivningar 2024	9 576	
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-62 089</b>	<b>-86 064</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 673</b>	<b>15 704</b>

## NOT 15: PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	63 013	62 592
Aktivering av nedlagda kostnader	-60 795	-62 592
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>2 218</b>	<b>0</b>

## NOT 16: KOMMUNKONCERN FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kommun fordringar	26	15 651
Koncernkonto	59 874	32 034
	<b>59 900</b>	<b>47 685</b>

## NOT 17: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringar	2 768	761
Övriga upplupna intäkter	432	-70
	<b>3 200</b>	<b>691</b>

## NOT 18 KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernkonto Sandvikens kommun*	59 874	32 034
Byte av redovisningsprincip	-59 874	-32 034
	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Hela beloppet utgör medel på koncernkonto hos Nordea, vars kontohavare är Sandvikens Kommun. Sandvikenhus har en kredit på 50 000 Tkr.

Bolagets likvida medel är placerade på ett koncernkonto där Sandvikens kommun är toppkontohavare. I juridisk mening är det Sandvikens kommun som äger kontosaldot gentemot bank och respektive underkonto utgör en fordran på toppkontohavaren.

## NOT 19: AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH UPPSKJUTNA SKATTER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Avsättning för pensioner och andra förpliktelser</b>		
Ingående skuld	0	72
Engångspremier		-72
Ränteuppräknig		0
Basbeloppsuppräknig		0
Utbetalningar		0
Effekten av ändrad disk ränta		0
Övrig post		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skatteskuld</b>		
Skattepliktiga temporära skillnader	24 753	27 540
	<b>24 753</b>	<b>27 540</b>

## NOT 20: SKULDER TILL KOMMUNKONCERNFÖRETAG

	2025-12-31	2024-12-31
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskuld	2 540	4 375
Interimsskuld	7 168	8 320
Kortfristig del av långfristig skuld	200 000	150 000
	<b>209 708</b>	<b>162 695</b>

## NOT 21: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	3 554	3 784
Upplupna sociala kostnader	1 994	2 246
Förutbetalda hyror	28 081	24 395
Övriga upplupna kostnader	1 163	9 830
	<b>34 792</b>	<b>40 255</b>

\*Övrigt upplupna kostnader avser främst vatten, el, fastighetsskötsel samt pensionsuppgörelser.

## NOT 22: DRIFTSKOSTNADER

	KÄRNVERKSAMHETEN		KOMMUNALTEKNISK VERKSAMHET	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel	-33 880	-38 983	0	-37 040
Reparationer	-37 810	-26 868	0	-13 784
El	-10 414	-10 740	0	-16 211
Vatten	-26 629	-22 735	0	-5 218
Uppvärmning	-39 168	-39 057	0	-24 425
Sophämtning	-10 694	-10 405	0	-3 309
Fastighetsadministration	-34 208	-27 344	0	-6 213
Övriga driftskostnader	-7 910	-10 563	0	-137
	<b>-200 713</b>	<b>-186 695</b>	<b>0</b>	<b>-106 337</b>

## NOT 23: BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Återföring periodiseringsfond	3 500	5 000
Lämnade koncernbidrag	-38 600	-18 800
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	200
	<b>-35 100</b>	<b>-13 600</b>

## NOT 24: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### MODERBOLAGET

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2025	Bokfört värde 2024
Knuten Fastigheter HB	99 %	99%	99	26 873	26 873
Sandtjädern Holding AB	100%	100%	100	100	100
				<b>26 973</b>	<b>26 973</b>
				<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Knuten Fastigheter HB				985500-0379	Sandviken
Sandtjädern Holding AB				559209-0681	Sandviken

## NOT 25: VINSTDISPOSITION

	MODERBOLAGET
Förslag till vinstdisposition	2025-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	
Balanserad vinst	364 221 395
Årets förlust	-11 150 674
	<b>353 070 721</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	<b>353 070 721</b>

## NOT 26: OBESKATTADE RESERVER

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	10 650	14 150
Överavskrivning	8 779	8 779
	<b>19 429</b>	<b>22 929</b>

## NOT 27: LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotider för kapitalbindning långfristiga skulder moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år men efter senast 5 år efter balansdagen	550 000	550 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		50 000
	<b>550 000</b>	<b>600 000</b>

## NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 29: EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande Fastigo	1 005	1 381
	<b>1 005</b>	<b>1 381</b>

# Styrelse och revisors undertecknande

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sandviken den 12 mars 2026.

## STYRELSE

Jan Hedvall  
Ordförande

Zaradesht Bekir

Hans Olsson

Ulf Schmitterlöw

Patrick Sjöstedt

Mats Sundberg

Nils-Erik Svensson

Stefan Lundqvist  
Verkställande direktör

## REVISOR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2026.

David Hansen

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Ersättare

Johan Rosén, Monica Lundström,  
Susanne Ingelsson, Tobias Lundqvist,  
Tommy Jackson och Viktor Prim

### Revisorer

#### Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Huvudansvarig revisor

David Hansen (auktoriserad revisor)

#### Lekmannarevisorer

Jan Hiller och Margareta Lindblad

#### Ersättare

Helena Lindborg och Nille Viklander

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sandvikenhus AB, org.nr 556476-9866



Denna revisionsberättelse avlämnades innan den tryckta versionen av Års- och koncernredovisning upprättades varför den inte innehåller uppgifter om annan information eller information om vilka sidor i detta dokument som granskningen omfattar.

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sandvikenhus 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 för Sandvikenhus AB.

### 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 Sandvikenhus 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sid 2 och avser VD-ord. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sandvikenhus 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 Sandvikenhus 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 26 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen

Auktoriserad revisor



[sandvikenhus.se](http://sandvikenhus.se)