



GRUNDINGEN

Årsredovisning 2025

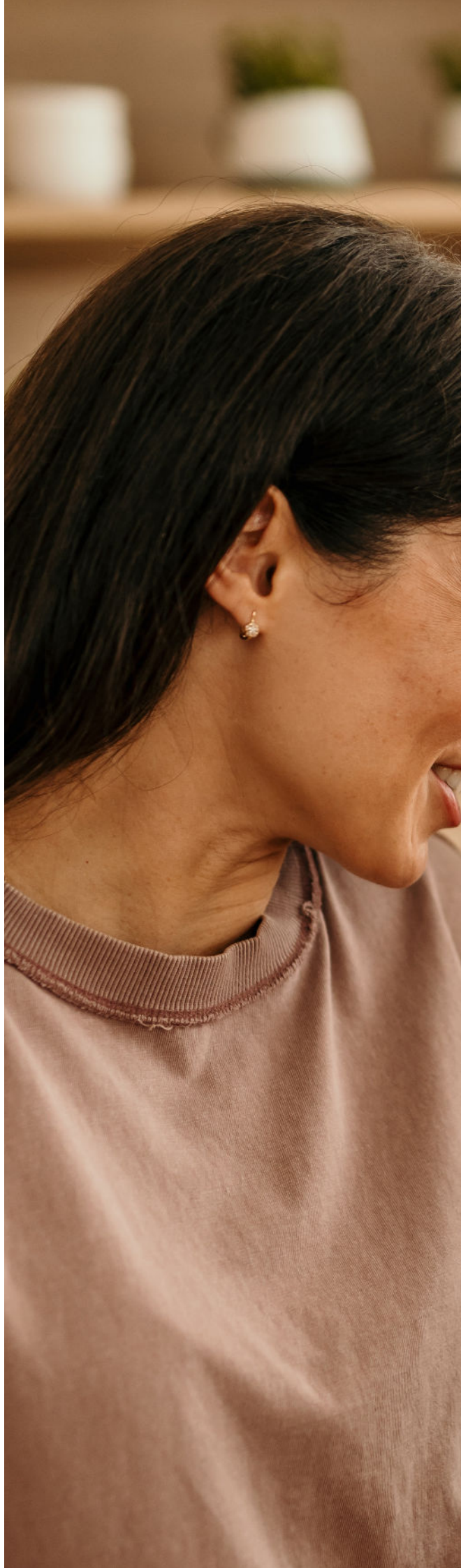
GRUNDINGEN

Innehåll

VD har ordet	04
Förvaltningsberättelse	05
Grundingen i korthet	08
Hållbarhet	11
Resultaträkning – koncernen	13
Balansräkning – koncernen	14
Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen	16
Kassaflödesanalys – koncernen	17
Resultaträkning – moderföretaget	18
Balansräkning – moderföretaget	19
Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget	21
Kassaflödesanalys – moderföretaget	22
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23

Styrelsen och verkställande direktören för
Grundingen Fastighets AB (publ)
Org nr 559107-0049

får härmed avge
Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025





Marknaden har gradvis förbättrats

2025 var ett händelserikt år för Grundingen. I projektet Frestaby har detaljplanearbetet framskridit även om vissa förseningar uppstått. Målsättningen är att nå en godkänd detaljplan under H1 2026.

Under det gångna året har Grundingen arbetat intensivt med att få ner vakansgraden på hyresfastigheten Altanen i Norrköping. Tidsbegränsade hyresrabatter i kombination med trivselförbättrande åtgärder har nu resulterat i ett vakanstal under tio. I Norrköping har även tillträdet av projektet Smedby skjutits fram till februari 2027. Den beslutade förlängningen är positiv för Grundingen och skänker handlingsfrihet utan att belasta likviditeten. Samtidigt har projektet Terrassen (byggrätt) återlämnats till Norrköpings kommun mot bakgrund av att de krav på upplåtelseform som var förenade med projektet inte bedömdes vara genomförbara under rådande marknadsförhållanden.

Under 2025 inleddes processen med att avyttra projekten Bastuban, Altanen och Portlåset i Norrköping. Syftet med försäljningarna är dels att realisera vinster från genomförda utvecklingar, samtidigt som en försäljning skulle kunna frigöra kapital för att stärka och utveckla andra delar av bolagets fastighetsportfölj. Detsamma gäller projektet i Lysekil där två tomter såldes under 2025 med målsättningen att sälja resterande två tomter under H1 2026.

Marknadsförhållandena på den svenska fastighetsmarknaden har efter några utmanande år gradvis förbättrats under 2025. Inför 2026 spår Boverket att 35 000 bostäder kommer att påbörjas jämfört med 32 000 under 2025. Prognosen visar på en tydlig återhämtning där både byggtakten och efterfrågan väntas öka. Inledningsvis väntas denna trend främst gynna Grundingens projekt i Storstockholm för att sedan spridas



vidare ut i landet. En stabil inflationsnivå och stabil ränta väntas långsamt förbättra hushållens köpkraft och generera en starkare konjunktur som ökar efterfrågan på bostadsutveckling.

Göteborg, april 2026
KARL TWETMAN
VD, Grundingen Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Grundingen Fastighets AB grundades år 2017 och är ett fastighetsbolag med ambitionen att utveckla bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Sedan 2023 bedriver Grundingen Fastighets AB även hyresverksamhet och förvaltar 100 nybyggda hyresrätter i Norrköping.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Koncernen, Belopp i Tkr</i>	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 365	8 865	6 397	8 381
Balansomslutning	260 085	281 687	289 842	492 830
Soliditet %	60,0%	63,3%	66,6%	41,9%
Definitioner: se not 29.				
<i>Moderföretaget, Belopp i Tkr</i>	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0	0
Balansomslutning	414 664	478 456	484 291	659 062
Soliditet %	86,0%	88,2%	90,0%	63,4%
Definitioner: se not 29.				



Tidsbegränsade hyresrabatter och trivselhöjande åtgärder har reducerat vakansgraden i projektet Altanen.

Projektportföljen



NORRA HAMNEN - LYSEKIL

I Norra Hamnen i Lysekil inleddes en försäljning av tomterna. Två av fyra tomter såldes under 2025 och ambitionen är att sälja resterande två tomter under H1 2026.



SMEDBY - NORRKÖPING

Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostadsrätter. Total BOA beräknas överstiga 9 000 m² vilket gör det lämpligt att dela upp projektet i etapper.



PORTLÅSET - NORRKÖPING

Projektet slutförvärvades i början av 2022. Detaljplanen medger uppförandet av ca 150 hyresrätter. Under 2025 fattades beslut om att inleda en försäljning av Portlåset.



FRESTABY - UPPLANDS VÄSBY

I området Frestaby i Upplands Väsby planeras upp till 80-85 bostäder. Arbetet med detaljplanen pågår och väntas antas under H1 2026.



ALTANEN OCH BASTUBAN - NORRKÖPING

Altanen och Bastuban färdigställdes under 2023. Fastigheterna består sammanlagt av strax under 100 hyresrätter som Grundingen förvaltar i egen regi. Under 2025 har vakansgraden i Altanen minskat till under tio. Bastuban är fullt uthyrd. Under 2025 fattades beslut om att inleda en försäljning av Altanen och Bastuban.



TUREHOLM - TROSA

I Tureholm utanför Trosa kommer ett nytt område att utvecklas och upphandling av vägar och infrastruktur är under beredning. Platsen är lämplig för både fristående suterränghus, kedjehus och radhus. Exploateringsplanen indikerar ca 70 bostäder.

Viktiga förhållanden

JOOL Invest AB har en total ägarandel, direkt och indirekt genom dotterbolag, i Grundingen Fastighets AB på ca 19,0%. Hökerum Kapitalförvaltning AB har en total ägarandel om ca 17,0%.

Förväntad framtida utveckling

Grundingens avsikt är att utveckla/sälja/behålla projekten i syfte att generera bästa möjliga ekonomiska utfall till Bolagets aktieägare. År 2025 har viktiga steg tagits för att utveckla och förbereda projekt för produktionsstart.

Vi beaktar särskilt hur effekterna av konjunkturen, inflationen, marknadsräntor och geopolitiska faktorer påverkar Bolagets framtida utveckling och strävar efter att anpassa utvecklingstakten efter rådande marknadsförutsättningar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet och de typer av projekt som bedrivs är i allmänhet förknippade med risker såsom risk för felaktig konstruktion, risk för förseningar eller uteblivet slutförande, operativa risker, risker för tillstånd, miljö, politiska risker etc.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 176 686 402, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning (Tkr)	<u>176 687</u>
Summa	<u>176 687</u>

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



Vid gamla Smedby IP i Norrköping planeras för ca 150 bostadsrätter.

Ledning



KARL TWETMAN

VD sedan 2021

Arbetslivserfarenhet

Karl har arbetat inom finansbranschen sedan 2008. Karl har tidigare arbetat inom områden som regelefterlevnad, obligationer, mäklari och värdepappersanalys på bland annat Bank of New York Mellon, Centum Finance Services och JOOL Capital Partner. Karl har en MBA från University of Edinburgh Business School samt en BA från Kings College London, University of London.



JESPER SVENSSON

Projektchef Hökerum Bygg sedan 2018

Arbetslivserfarenhet

Jesper Svensson har arbetat på Hökerum Bygg AB sedan 2010 i ett flertal roller såsom arbetsledare, platschef och projektledare. Jesper innehar sedan 2018 befattningen Projektchef, med huvudansvar för att driva fastighetsprojekt från tidig projektering till färdigställande. Rollen inkluderar övergripande ansvar för projektekonomi och tidsplan samt ansvar för samordnande mellan entreprenör och bolag. Som Projektchef upprättar Jesper även produktionskalkyl, projekterings- och produktionstidplaner samt genomför upphandlingar.



Styrelse



GÖRAN JOHANSSON, STYRELSEORDFÖRANDE

- Över 50 års erfarenhet som entreprenör och företagare i flera branscher
- Har haft styrelseuppdrag i den lokala Swedbankenheten
- Styrelseuppdrag i Bakers AB i Lessebo samt en rad andra bolag, däribland JOOL Invest AB och Lessebo Paper AB
- Rikskandidat till Guldklubban, en nationell utmärkelse för förtjänstfullt arbete i rollen som styrelseordförande



FREDRIK STÅHL, STYRELSELEDAMOT

- Fredrik har närmare 25 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat i rollen som VD för Hökerum Bygg
- Ståhl är idag ägare av Familjen Ståhl Invest, en familjeägd koncern vars dotterbolag i huvudsak arbetar med projektutveckling av fastigheter genom Hökerum Bygg AB samt entreprenadverksamhet i de båda bolagen Hökerum Bygg och Stjärnhöken



CAMILLA DAHLGREN, STYRELSELEDAMOT

- Dahlgren har arbetat 13 år inom finansbranschen, framförallt i roller inom finansiering och ledarskap
- Mellan 2012-2019 VD för Svensk Fastighetsförmedling Norrköping, med stort fokus på nyproduktion från ägarledda företag
- Verksam inom Nordeakoncernen mellan 1999-2010, bland annat som Kontorschef för Nordea Östergötland företagsmarknad
- Civilekonom från Växjö universitet



JAN EKLUND, STYRELSELEDAMOT

- VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB som han grundade 1984. I koncernen ingår 15 svenska dotterbolag
- Incita jobbar med kapitalförvaltning genom främst fastighetsutveckling men även industriprojekt, direktinvesteringar och derivathandel
- Jan har under 6 år suttit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR

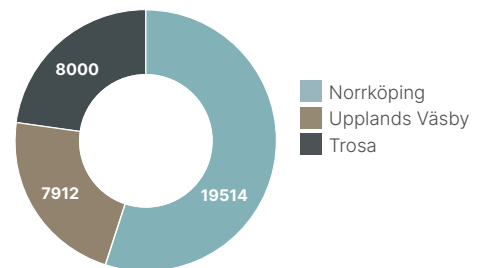
Grundningen i korthet

Projektportfölj 2025-12-31

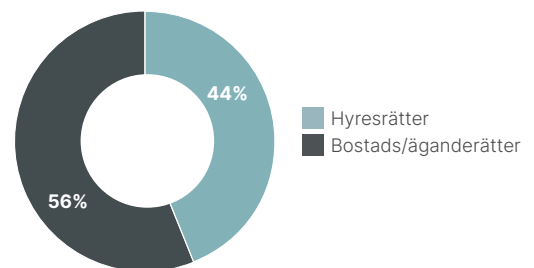
#	Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA (m ²)	Entreprenör
1	Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	Sålt	–	–
2	Söderport, Balkongen	Norrköping	Hyresrätter	Sålt	–	–
3	Söderport, Altanen	Norrköping	Hyresrätter	Färdigställt (53)	2310	–
4	Söderport, Portlåset	Norrköping	Hyresrätter	150	6162	Hökerum Bygg AB
5	Bastuban	Norrköping	Hyresrätter	Färdigställt (46)	1879	–
6	Smedby	Norrköping	Bostadsrätter	154	9163	Hökerum Bygg AB
7	Torslanda	Göteborg	Bostadsrätter	Sålt	–	–
8	Norra Hamnen	Lysekil	Bostadsrätter	Försäljning pågår	–	–
9	Östra Frestaby	Upplands Väsby	Bostadsrätter	85	7912	Hökerum Bygg AB
10	Tureholm	Trosa	BR/Äganderätter	60-100	8000	Ej klart
TOTALT				449-489	35426	



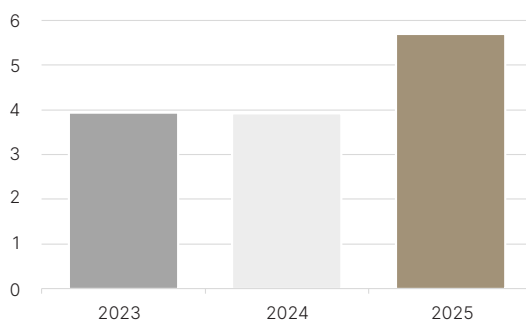
Boarea per stad (m²)



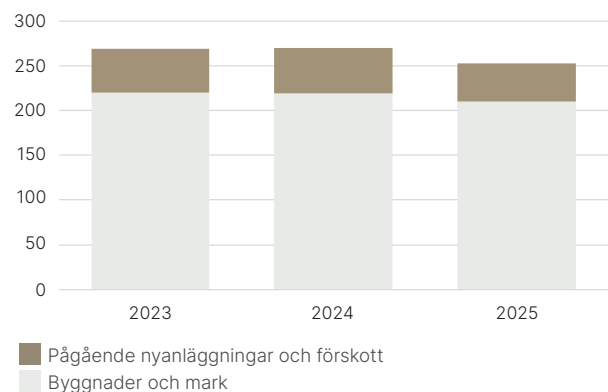
Projektportfölj per boendeform



Kassa och bank, koncernen (Mkr)



Projektutveckling (Mkr)



Hållbarhet

Hållbar fastighetsutveckling handlar om både ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För oss är långsiktighet en viktig gemensam nämnare. De bostäder som Grundingen utvecklar tillsammans med våra samarbetspartners ska hålla i flera generationer och byggas med medvetna energi- och materialval som tar hänsyn till husens hela livscykel. Genom vår verksamhet bidrar vi till en hållbar framtid, skapar långsiktigt hållbara miljöer och utvecklar projekt som är ekonomiskt hållbara, både för oss själva och för dem som ska trivas i våra bostäder under många år.



Svanenmärkta bostäder

Grundingens mål är att våra fastighetsprojekt skall vara certifierade enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning. Det innebär ett helhetsgrepp på byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggmaterial och

kemiska produkter har kontrollerats; från det trä som används i takstolarna till spacklet i badrummet. För dig som bor i ett svanenmärkt hus kan det exempelvis innebära att bostaden har låg energianvändning, en bra källsortering, är byggd av sunda eller återanvända material och att solenergi används där det är möjligt.

Ett samarbete för framtiden

Som fastighetsutvecklare präglas vår verksamhet av täta samarbeten med en rad aktörer såsom arkitekter, mäklare och byggföretag. En viktig del i vårt arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor är därför att utvärdera och medvetet välja samarbetspartners som själva bedriver ett omfattande och aktivt hållbarhetsarbete. Därför har Grundingen Fastighets ingått ett samarbetsavtal med Hökerum Bygg rörande vidareutveckling av vår fastighetsportfölj.

Hökerum Bygg bedriver ett långtgående hållbarhetsarbete och arbetar kontinuerligt med miljöaspekten i samtliga processer inom företaget. Bolaget driver en rad initiativ för att främja klimatneutralt byggande och social hållbarhet.



Globala mål för hållbar utveckling

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välståndet. 2015 antog FN:s medlemsstater planen och 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen. Sverige ligger långt fram i genomförandet av Agenda 2030, samtidigt behöver takten ökas i omställningen till ett hållbart samhälle.

När det gäller att hejda klimatförändringarna har få branscher samma möjlighet som vår att göra skillnad. Fastighetsbranschen är såväl världsomspännande som konstant, såväl resursintensiv som outhärlig. Som fastighetsutvecklare har vi stora möjligheter att förfina och förbättra vår verksamhet ur klimatsynpunkt, samtidigt som vi också har ett stort ansvar. Grundingen har identifierat fem av de globala målen som särskilt centrala för vår verksamhet.



3. God hälsa och välbefinnande

Det är viktigt att våra projekt växer fram i en sund och säker arbetsmiljö där ohälsa och arbetsskador minimeras. Vi vill samarbeta med parter som bedriver ett strukturerat arbetsmiljöarbete, vilket även inkluderar underleverantörer. I våra projekt skall riskanalyser/riskbedömningar samt skydds- och miljöronder utföras kontinuerligt och olyckor /tillbud ska mätas.



5. Jämställdhet

Bland annat byggbranschen har utmaningar med en ojämn könsfördelning i branschen. Vi vill samarbeta med företag som motverkar diskriminering och verkar för jämställdhet och likabehandling, exempelvis genom att få fler kvinnor att söka tjänster relaterade till byggnadsproduktion.



8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi vill att våra bostäder skall vara tillgängliga för alla, både efter inflyttning och under pågående utveckling. Genom att säkerställa effektiv finansiering av våra fastighetsprojekt vill vi bidra till att skapa trygga anställningar och fler arbetstillfällen. Genom att producera bostäder kostnadseffektivt, exempelvis genom att prioritera effektivare byggnadsteknik och materialinköp, kan vi även bli ett alternativ för fler kundgrupper.



11. Hållbara städer och samhällen

Det förutses att 2030 kommer mer än 60% av världens befolkning att leva i städer. Vi vill bidra till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Vi vill erbjuda trygga boenden för livets olika skeden, olika åldrar och olika inkomstnivåer. Vi vill även bidra till att städernas ytor används effektivt och att invånare har tillgång till grönområden eller andra miljöer som skapar trygghet och goda möjligheter till social samvaro.



12. Hållbar konsumtion och produktion

Bygg- och fastighetsbranschen står enligt Boverket för nästan en femtedel av Sveriges CO₂-utsläpp och har därför stor inverkan på de totala CO₂-utsläppen. Hållbara konsumtions- och produktionsmönster är därför även en förutsättning för att ställa om till en grön ekonomi och för en hållbar utveckling. Här har vi stora möjligheter att bidra genom att utveckla fastighetsprojekt som inkluderar effektiv energi- och materialanvändning liksom återvinning och återanvändning där möjlighet finns.

Resultaträkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	7 365	8 865
Övriga rörelseintäkter		58	11
		7 423	8 876
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 647	-2 150
Övriga externa kostnader	3	-12 982	-6 036
Personalkostnader	4	-612	-682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-6 838	-9 039
Övriga rörelsekostnader		-2 558	-
Rörelseresultat		-18 214	-9 031
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 025	-5 565
Resultat efter finansiella poster		-22 230	-14 580
Resultat före skatt		-22 230	-14 580
Skatt på årets resultat	8	-78	-84
Årets resultat		-22 308	-14 664
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-22 308	-14 664
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	9	–	3 202
		–	3 202
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	210 381	219 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	43 068	50 524
		253 449	270 429
Summa anläggningstillgångar		253 449	273 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	1 758
Övriga fordringar		667	2 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	277	234
		944	4 137
Kortfristiga placeringar			
		–	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 692	3 919
		5 692	3 919
Summa omsättningstillgångar		6 636	8 056
SUMMA TILLGÅNGAR		260 085	281 687

Balansräkning – *koncernen*

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	179 722	179 722
Balanserat resultat inkl årets resultat		-23 662	-1 354
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		156 060	178 368
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		156 060	178 368
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 421	1 343
		1 421	1 343
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	85 924	87 774
		85 924	87 774
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	20	-	-
Övriga skulder till kreditinstitut		11 850	11 850
Förskott från kunder		575	350
Leverantörsskulder		843	629
Aktuell skatteskuld		231	33
Övriga skulder		2 405	398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	776	942
		16 680	14 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 085	281 687

Rapport över förändringar i eget kapital – *koncernen*

2024-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	179 722	–	–	13 310	–	193 032
Årets resultat				-14 664	–	-14 664
Vid årets utgång	179 722	–	–	-1 354	–	178 368
2025-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	179 722	–	–	-1 354	–	178 368
Årets resultat				-22 308	–	-22 308
Vid årets utgång	179 722	–	–	-23 662	–	156 060

Kassaflödesanalys – koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-22 230	-14 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	14 892	9 494
Efter justering		-7 338	-5 086
Betald inkomstskatt		198	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 140	-4 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		3 193	2 566
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		30	-1 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 917	-4 146
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-910	-4 023
Avyttring av finansiella tillgångar		6 200	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 290	-4 023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 250	10 000
Amortering av lån		-1 850	-1 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		400	8 150
Årets kassaflöde		1 773	-19
Likvida medel vid årets början		3 919	3 938
Likvida medel vid årets slut	26	5 692	3 919

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 047	-2 927
Personalkostnader	4	-612	-682
Rörelseresultat		-3 659	-3 609
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-61 376	-9 897
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-618	-759
Resultat efter finansiella poster		-65 647	-14 258
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		-	525
Resultat före skatt		-65 647	-13 733
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		-65 647	-13 733

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	117	117
		117	117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	319 189	378 159
Fordringar hos koncernföretag	14	57 824	–
		377 013	378 159
Summa anläggningstillgångar		377 130	378 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	32 469	94 682
Övriga fordringar		10	2 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28	27
		32 507	96 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 027	3 305
		5 027	3 305
Summa omsättningstillgångar		37 534	100 180
SUMMA TILLGÅNGAR		414 664	478 456

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	18		
Aktiekapital (8 986 124 aktier)		179 722	179 722
		179 722	179 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		37 388	37 388
Balanserat resultat		204 946	218 679
Årets resultat		-65 647	-13 733
		176 687	242 334
		356 409	422 056
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	38 191	-
		38 191	-
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	20	10 000	10 000
Leverantörsskulder		447	439
Skulder till koncernföretag		7 110	45 726
Övriga skulder		2 405	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	102	119
		20 064	56 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 664	478 456

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

2024-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	179 722	–	–	37 388	–	218 679	435 789
Årets resultat						-13 733	-13 733
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	204 946	422 056

2025-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	179 722	–	–	37 388	–	204 946	422 056
Årets resultat						-65 647	-65 647
Vid årets utgång	179 722	–	–	37 388	–	139 299	356 409

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-65 647	-14 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	58 971	10 352
Efter justering		-6 676	-3 906
Betald inkomstskatt		461	-66
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 215	-3 972
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		6 082	-2 556
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-395	-2 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-528	-8 629
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 250	10 000
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 250	10 000
Årets kassaflöde		1 722	1 371
Likvida medel vid årets början		3 305	1 934
Likvida medel vid årets slut	26	5 027	3 305

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Avskrivningsmetoden omprövas årligen och förändras om det finns en indikation på att förväntad förbrukning skiljer väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag.

Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill	5–10 år
----------	---------

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.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet. Avsättning för beräknade utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats har räknats in i anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15–120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El och ventilation	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Utländsk valuta

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Intäkter

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

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Offentliga bidrag

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

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Förändringar i ägarandel

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden] elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra eget kapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2025	2024
Koncernen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	20	1 975
Hyresintäkter	7 345	6 890
Övrigt	–	–
	7 365	8 865
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	7 365	8 865
	7 365	8 865
	2025	2024
Moderföretaget		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostadsutveckling	–	–
Övrigt	–	–
	–	–
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	–	–
	–	–

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
Koncernen		
<i>Azets Revision & Rådgivning AB / KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	722	838
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
Moderföretag		
<i>Azets Revision & Rådgivning AB / KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	334	468
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2025		2024	
	varav män		varav män	
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	1	100%	1	100%
Totalt i moderföretaget	1	100%	1	100%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	-	0%	-	0%
Totalt i dotterföretag	-	0%	-	0%
Koncernen totalt	1	100%	1	100%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Andel kvinnor		Andel kvinnor	
<i>Moderföretaget</i>				
Styrelsen	25%		20%	
Övriga ledande befattningshavare	0%		0%	
<i>Koncernen totalt</i>				
Styrelsen	25%		20%	
Övriga ledande befattningshavare	0%		0%	

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025		2024	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	510 1)	102 (-)	573 1)	109 (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	-	- (-)	-	- (-)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	510 2)	102 (-)	573 2)	109 (-)

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

2) Av koncernens pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

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

	2025		2024	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	510 (-)	-	573 (-)	-
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	- (-)	-	- (-)	-
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	510 (-)	-	573 (-)	-

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>	2025				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Tkr					
Styrelsens ordförande	118	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	392	-	-	-	-
Summa	510	-	-	-	-

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>	2024				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	
Tkr					
Styrelsens ordförande	115	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	458	-	-	-	-
Summa	573	-	-	-	-

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-3 202	-6 848
Byggnader och mark	-3 636	-2 191
	-6 838	-9 039

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025		2024	
<i>Koncernen</i>				
Ränteintäkter, övriga	9		16	
Valutakursvinster	–		–	
	9		16	
<i>Moderföretaget</i>				
Ränteintäkter, övriga	6		7	
Valutakursvinster	–		–	
	6		7	

Valutakursvinster och valutakursförluster har netto redovisats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025		2024	
<i>Koncernen</i>				
Räntekostnader, övriga	-4 025		-5 565	
Valutakursförluster	–		–	
	-4 025		-5 565	
<i>Moderföretaget</i>				
Räntekostnader, övriga	-618		-759	
Valutakursförluster	–		–	
	-618		-759	

Not 8 Skatt på årets resultat**Avstämning av effektiv skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		-22 230		-14 580
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	4 579	20,6%	3 003
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-3,0%	-660	-9,7%	-1 411
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-3,7%	-832	-0,9%	-125
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-13,9%	-3 089	-10,1%	-1 478
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	0,0%	1
Övrigt	-0,4%	-78	-0,5%	-77
Redovisad effektiv skatt	-0,3%	-78	-0,6%	-84

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		-65 647		-13 733
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	13 523	20,6%	2 829
Ej avdragsgilla kostnader	-19,3%	-12 645	-15,7%	-2 155
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	2
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,3%	-879	-4,9%	-676
Redovisad effektiv skatt	0,0%	–	0,0%	–

Not 9 Goodwill

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	320 135	320 135
Vid årets slut	320 135	320 135
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-316 933	-310 085
Årets avskrivning	-3 202	-6 848
Vid årets slut	-320 135	-316 933
Redovisat värde vid årets slut	–	3 202

Not 10	Byggnader och mark	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	234 317	233 067
Nyanskaffningar	203	1 250
Omklassificeringar	2 947	-
Avyttringar och utrangeringar	-9 039	-
Vid årets slut	228 428	234 317
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 412	-12 221
Årets avskrivning	-2 194	-2 191
Vid årets slut	-16 606	-14 412
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-1 441	-
Vid årets slut	-1 441	-
Redovisat värde vid årets slut	210 381	219 905
Varav mark		
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	81 873	89 406
Redovisat värde vid årets slut	81 873	89 406

Anskaffningsvärdet har minskat med statliga investeringsstöd på totalt 38 458 Tkr som erhöles år 2023.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 5 860 Tkr.

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	156 000	154 000
Vid årets slut	157 000	156 000

Verkliga värden har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortspris-metod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2035. Restvärdet har bedömts genom att dividera det bedömda driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt avkastningskrav.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

<i>Koncernen</i>	2025			
<i>Geografisk marknad</i>	<i>Typ av fastighet</i>	<i>Hyres-intäkter</i>	<i>Drift-netto</i>	<i>Direktavkastningskrav ¹⁾</i>
Norrköping	Hyres-bostäder	7 524	6 143	4,0%

<i>Koncernen</i>	2024			
<i>Geografisk marknad</i>	<i>Typ av fastighet</i>	<i>Hyres-intäkter</i>	<i>Drift-netto</i>	<i>Direktavkastningskrav ¹⁾</i>
Norrköping	Hyres-bostäder	7 934	6 554	4,0%

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

1) Tillämpad avkastningsmetod består av nuvärdesberäkning av 10 års driftnetto samt nuvärdesberäkning av restvärdet.

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	50 524	48 205
Omklassificeringar	-2 947	-
Investeringar	706	2 774
Avyttringar	-5 215	-455
Redovisat värde vid årets slut	43 068	50 524
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	117	572
Avyttringar	-	-455
Investeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	117	117

Not 13	Andelar i koncernföretag	
	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	388 057	388 057
Vid årets slut	388 057	388 057
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 898	-
Årets nedskrivningar	-58 970	-9 898
Vid årets slut	-68 868	-9 898
Redovisat värde vid årets slut	319 189	378 159

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

	2025		2024	
Dotterföretag / Org nr /Säte	Antal andelar	Andel (i %)*	Redovisat värde	Redovisat värde
Grundingen Holding AB, 559121-8481, Lessebo	50 000	100,0	319 189	378 159
Grundingen 15 AB, 559066-5047, Stockholm		100,0		
Övre Tureholms Fastighets AB, 556858-6746, Lidingö		100,0		
Växjö/Karlstad Fastigheter AB, 556942-8765, Stockholm		100,0		
Lysekil Strand AB, 556894-5025, Stockholm		100,0		
Grundingen 12 AB, 559029-4111, Stockholm		100,0		
Sandtorp Fastigheter AB, 559076-2406, Stockholm		100,0		
AB Portlåset, 556371-9219, Lessebo		100,0		
Grundingen 9 AB, 556989-1624, Stockholm		100,0		
Valsjöberget AB, 556996-7457, Stockholm		100,0		
Grundingen Holding 2 AB, 559031-2038, Stockholm		100,0		
Norrköping Smedby Fastigheter AB, 559057-9198, Norrköping		100,0		
CoAM Holding AB, 559066-5096, Stockholm		100,0		
Grundläggargatan Fastigheter AB, 559054-2857, Stockholm		100,0		
Grundingen Konsult AB, 559396-0312, Lessebo		100,0		
			319 189	378 159

*) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2025	2024
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	-	-
Reglerade fordringar	-	-
Omklassificeringar	57 824	-
Vid årets slut	57 824	-
Redovisat värde vid årets slut	57 824	-

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2025	2024
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	94 682	90 965
Tillkommande fordringar	4 140	5 983
Reglerade fordringar	-8 529	-2 266
Omklassificeringar	-57 824	-
Vid årets slut	32 469	94 682
Redovisat värde vid årets slut	32 469	94 682

Not 16 Uppskjuten skatt

	2025		
Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader	127 534	120 635	-6 899
	127 534	120 635	-6 899

	2025		
Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Uppskjuten skatt komponentavskrivningar	-	266	-266
Uppskjuten skatt på aktiverad ränta	-	1 155	-1 155
Uppskjuten skattefordran/ skuld (netto)	-	1 421	-1 421

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 49 460 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 34 084 Tkr. Skattemässiga underskottsavdrag redovisas inte som uppskjuten skattefordran då osäkerhet föreligger i vilken omfattning och tid underskotten kan utnyttjas.

	2025		
Moderföretaget	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	-	-	-

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 19 325 Tkr och för föregående år uppgick dessa till 16 045 Tkr.

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Upplupna intäkter	–	175
Övriga poster	277	59
	277	234
<i>Moderföretag</i>		
Upplupna intäkter	–	–
Övriga poster	28	27
	28	27

Not 18	Disposition av vinst eller förlust	
Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust. Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 176 686 402, behandlas enligt följande:		
Balanseras i ny räkning (Tkr)		176 687
	Summa	176 687

Not 19	Antal aktier och kvotvärde	
	2025	2024
<i>A-aktier</i>		
Antal aktier	8 986 124	8 986 124
Kvotvärde	20,00	20,00

Not 20	Långfristiga skulder	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	78 524	80 374
	78 524	80 374
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
Skulder till koncernföretag	38 191	–
	38 191	–

Övriga skulder till kreditinstitut avser banklån på förvaltningsfastigheter.

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Upplupna pågående arbeten	41	263
Upplupna räntor	26	47
Upplupna konsultarvoden	120	110
Övriga poster	589	522
	776	942
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna räntor	1	17
Upplupna konsultarvoden	–	–
Övriga poster	101	102
	102	119

Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – koncernen	
<i>Belopp i Tkr</i>	2025	2024
<i>Ställda säkerheter</i>		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750	9 750
	9 750	9 750
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsbeteckningar	92 500	92 500
	92 500	92 500
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga
	102 250	102 250

Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser – moderföretaget	
<i>Belopp i Tkr</i>	2025	2024
<i>Ställda säkerheter</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	–	–

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera om efter räkenskapsårets utgång.

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	9	16
Erlagd ränta	-4 025	-5 559
	2025	2024
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen ränta	6	7
Erlagd ränta	-618	-742

Not 26 Likvida medel

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)	-	-
Banktillgodohavanden	5 692	3 919
	5 692	3 919

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

	2025	2024
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	-
Banktillgodohavanden	5 027	3 305
	5 027	3 305

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	5 397	9 039
Nedskrivningar	6 954	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 541	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	455
	14 892	9 494
<i>Moderföretaget</i>		
Nedskrivningar	58 971	10 352
	58 971	10 352

Not 28 Koncernuppgifter

Koncerninterna transaktioner finns mellan bolag i koncernen. Dessa har emellertid eliminerats i sin helhet.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar



LESSEBO PAPER

PRINTED ON LESSEBO PAPER

THE WORLD'S MOST CLIMATE FRIENDLY PAPER