

Årsredovisning

2025



Byggebo i Oskarshamn AB
556345-0989

Innehåll

Uthyrningen 2025.....	4
Hållbarhet.....	6
Kvalitet & miljö.....	7
Underhåll.....	8
Ledningsgrupp.....	12
Styrelse och revisorer.....	13
Året i bilder.....	14
Förvaltningsberättelse.....	16
Resultaträkning.....	19
Balansräkning.....	20
Förändring i eget kapital.....	22
Kassaflödesanalys.....	23
Noter.....	24
Underskrifter.....	39
Revisionsberättelse.....	40
Lekmannarevisörernas granskning.....	42
Fem år i sammandrag.....	43
Våra bostadsområden.....	44
Fastighetsbestånd.....	46
Ordlista.....	51



2025 - trygga hem för en problemfri vardag!

Byggebo har en tydlig vision att vara Oskarshamns ledande samhällsutvecklare och att erbjuda det bästa boendet. Under året som gått har vi tagit viktiga steg för att ytterligare stärka den rollen – med kvalitet, ansvarstagande och långsiktighet som ledstjärnor. Vi skapar trygga hem för en problemfri vardag, allt med hyresgästen i fokus.

Vårt kvalitetsledningsarbete är något vi är särskilt stolta över. Genom strukturerade arbetsätt, engagerade medarbetare och ett starkt kundfokus säkerställer vi att våra bostäder och vår service håller hög nivå – idag och imorgon. Kvalitet för oss handlar inte bara om fastigheter, utan om trygghet, trivsel och förtroende i varje möte med våra hyresgäster.

Samtidigt har ekonomin varit i tydligt fokus. I en tid av ökade kostnader och ett föränderligt omvärldsläge har vi arbetat målmedvetet för att skapa stabilitet och handlingsutrymme. En sund ekonomi är en förutsättning för att kunna ta ansvar, investera långsiktigt och fortsätta utveckla vårt bestånd på ett hållbart sätt. Årets resultat landar på 8,15 MSEK.

Vi blickar också framåt. Oskarshamn står inför stora möjligheter med nya industrietableringar och en stark framtidstro. För att möta detta behöver staden växa. Byggebo har därför ambitionen att nyproducera bostäder och bidra aktivt till befolkningsökning och attraktivitet. Vår målsättning är att ligga i framkant – redo när nya behov uppstår och när människor väljer Oskarshamn som platsen att leva, arbeta och utvecklas i.

Tillsammans med kommunen, näringslivet och andra samhällsaktörer vill vi fortsätta ta ansvar för helheten. Byggebo ska vara mer än ett bostadsbolag – vi ska vara en drivande kraft i samhällsutvecklingen och en trygg partner för Oskarshamns framtid.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till våra medarbetare för deras professionalism och engagemang, samt till våra hyresgäster för det förtroende ni visar oss varje dag. Tillsammans bygger vi inte bara bostäder – vi bygger ett starkare Oskarshamn.

Benoni Ingelsjö
Verkställande Direktör



2025 i siffror & procent

Tal inom parantes avser föregående år

Antal lägenheter per område

Kristineberg 1046 (1 044)

Centrum 1 012 (1 012)

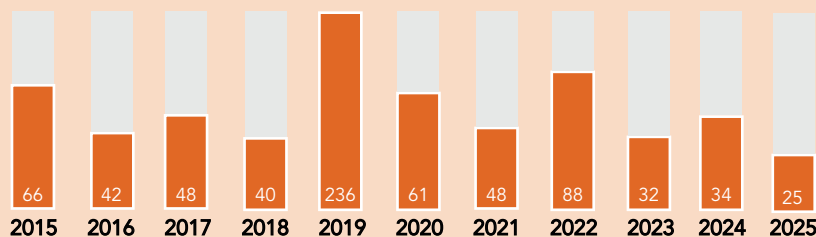
Södertorn 271 (271)

81 lokaler

finns inom beståndet, både affärs- och föreningslokaler.

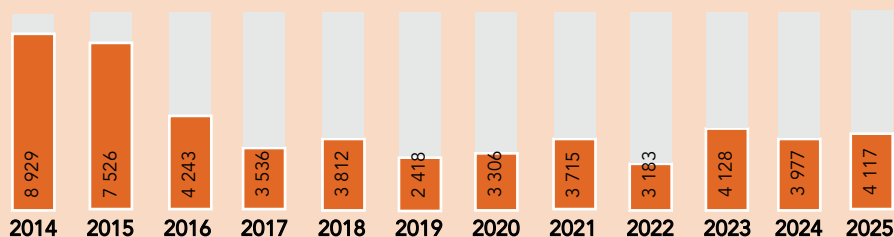
Underhåll

Byggebo har under de senaste 10 åren satsat drygt 700 miljoner kronor på underhåll och investeringar i sina fastigheter. Det har resulterat i ökad standard i fastighetsbeståndet och lägre reparationskostnader.



Felanmätningar

Antalet felanmätningar håller en fortsatt låg nivå på 2020-talet.



Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden var 2025 97,98 % (98,5%). Medeltalet för uthyrningsgraden var 2025 98,33 % (99,07 %).

Lediga lägenheter 2025-12-31

Antal omgående lediga lägenheter uppgår till 47 stycken. (34 stycken 2024-12-31)

17 st
ettor

8 st
treor

20 st
tvåor

2 st
fyror

Boendetid

	2025	2024
Upp till 1 år	17%	14%
Mellan 1 och 3 år	20%	19%
Mellan 3 och 5 år	14%	16%
Mellan 5 och 10 år	22%	20%
Längre än 10 år	27%	32%

Interna omflyttningar

Under 2025 var interna omflyttningar 2,83 %, 66 st (2,19 %, 50 st)



Kundomsättning

346 st avflyttningar (345 st)

Kundomsättning totalt
14,84 % (15,11%)



KUNDNÖJDHET

63,3 %

(66%) är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende.

Hållbarhet

Samhällsengagemang

ETT AV Byggebos mest relevanta hållbarhetsområden är tillskapandet av nya bostäder och att befintliga bostäder förvaltas och förädlas så att hälsosamma och hållbara boenden uppnås. Energianvändning och energiproduktion är i balans och nyproduktion uppförs med hållbarhetsfokus både ur energisynpunkt och materialval. Kommunen rankas bäst i länet avseende tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tillgänglighetsfrågan är i stort fokus för Byggebo. För närvarande har drygt 90 procent av befintligt bostadsbestånd hög tillgänglighet genom hiss eller via marklägenhet.

Öka intresse

Att det finns ett stort utbud av butiker och restauranger är en viktig faktor för en levande stadskärna och för att Oskarshamn ska vara en attraktiv bostadsort. Byggebo har cirka 80 affärslokaler och arbetar hela tiden med att underlätta för befintliga lokalhyresgäster, allt för att de ska bibehålla sin konkurrenskraft. Vidare arbetar företaget med att försöka öka intresset för nyetableringar inom området, även om konkurrensen från e-handeln påverkar negativt.

Fördelar med hyresrätt

Oskarshamns kommun är en trygg plats att leva på. Fler och fler vill bo hos Byggebo och intresset för hyresrätten blir starkare och starkare. Fördelarna med att bo i hyresrätt är många. Några av de viktigaste faktorerna är trygghet och trivsel. En annan betydelsefull del är det omfattande hållbarhetsprogrammet.

Tryggheten bidrar Byggebo med genom medarbetarna, som ser till att allt fungerar som det ska och skapar ett problemfritt boende. Att företaget har god ordning och stabil ekonomi ger också en form av trygghet.



Företagskultur och grundvärderingar

DEN FÖRETAGSKULTUR som finns inom Byggebo är medarbetarna själva med och utformar. Det är ett gemensamt ansvar att forma företagskulturen så att målsättningarna infrias. En bra företagskultur rymmer allt från att bemöta varandra och hyresgästerna på ett positivt sätt till att alltid agera utifrån företagets och hyresgästernas bästa.

Hög moral

Etik och moral går som en röd tråd genom verksamheten. Samtliga medarbetare ska veta vad som är rätt och vad som är fel. Företaget accepterar inte ett förhållningssätt som skadar medarbetare, kunder eller samarbetspartners. En viktig del är också att förhållandet till media ska präglas av öppenhet och transparens. Värdegrunden kännetecknas av engagemang, tillgänglighet och bemötande. För Byggebo som är trippelcertifierat enligt kvalitet, miljö och arbetsmiljö, är det helt avgörande att lagar, föreskrifter och regler följs i allt som är arbetsrelaterat. Det är en självklarhet att fattade beslut följs och att det som är lovat förverkligas.

Viktiga värdegrunder

Alla medarbetare, tillfälligt- eller tillsvidareanställda, entreprenörer och samarbetspartner omfattas av Byggebos grundvärderingar.



Kvalitet & miljö

Stark bekräftelse

ORDNING OCH REDA är en avgörande faktor för ett framgångsrikt företag och för att kunna uppnå hållbarhet. Byggebo är trippelcertifierat enligt ISO standard för kvalitet, miljö och arbetsmiljö, sedan 2010 och certifikaten är ett kvitto på ordning och reda. Det är vidare en bekräftelse på att det företaget gör är rätt och att det i grunden finns ett systematiskt sätt att arbeta med de olika frågorna.

En certifiering är en kvalitetsstämpel av ett levande kvalitetsledningsledningssystem som löpande uppdateras för att vara så effektivt som möjligt. Varje enskild medarbetare ska arbeta för att medvetandegöra de mål, rutiner och krav som finns i de olika ledningssystemen. Upphandlingar och inköp är ett område där ordning och reda är av yttersta vikt och det är också ett område som i företagets fall revideras av externa kvalitetsrevisorer.

Byggebo har under flera år varit anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ. Uppropets syfte är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra kan Sveriges allmännyttiga bostadsföretag göra omställningen snabbare än var och en för sig. Utgångspunkten är att alla kan bidra. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en storbeställare, som driver på klimatomställningen.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast 2030
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål. Omställning till ett fossilfritt samhälle är avgörande för framtiden. Byggebo arbetar målmedvetet med att minska behovet av fossila bränslen. Uppvärmningssystem är sedan flera år helt fossilfria. Företaget ställer löpande om sin fordonspark för att minska behovet av fossila bränslen. Även när det gäller maskinparken, finns en strävan att uppnå ett minskat behov av fossila bränslen. Inom förvaltningen arbetas det också intensivt med ett minskat behov av kemikalier för att bidra till ett hållbart samhälle.

Liten miljöpåverkan

DET STANDARDSORTIMENT av produkter som minst påverkar miljön, som fastställdes 2015, fungerar även fortsättningsvis. Alla installationsartiklar inom el, belysning, vatten och sanitet har numera en beslutad standard. Både personal och entreprenörer har god kännedom och kunskap om de komponenter som ska användas vid fel och brister

som kan uppstå i fastighetsbeståndet. De servicebilar som fastighetsreparatörerna använder i sitt arbete ska vara bestyckade med beslutat standardsortiment, allt för att slippa köra fram och tillbaka mellan inköpsstället och fastigheterna. Valda standardkomponenter installeras även vid rotreovering och nybyggnation.

Ständigt pågående

De servicebilar som används är till övervägande del fordon som drivs med el. När nya fordon upphandlas väljs alltid det mest miljövänliga alternativet, om det är möjligt till pris och prestanda. När det gäller arbetsfordon är det fortfarande svårt att hitta något större utbud av fordon med alternativa drivmedel.

Miljöarbetet är ständigt pågående och Byggebos strävan är att oförtrutet fortsätta på den inslagna vägen för att minimera eventuell negativ påverkan i den dagliga driften.



Investeringar & projekt

Byggebo fortsätter att sträva efter visionen Bästa Boendet och under årets lopp har stora investeringar gjorts för att effektivisera fastighetsförvaltningen och öka standarden för hyresgästerna. Under 2025 investerades totalt **25 miljoner** kronor i förebyggande underhåll.

Det förebyggande underhållet tillsammans med en sund ekonomisk filosofi har länge varit en röd tråd genom verksamheten vilket bidragit till att företaget blivit mer kostnadseffektivt under flera års tid.



Uppgraderade hissar för ökad trygghet

UNDER ÅRET HAR hissar bytts på Elefanten samt Biogränd 4-6 till en kostnad av drygt 4 miljoner kronor.

De nya hissarna säkerställer en tryggare drift och något som är avgörande för framförallt trygghetsboendet Elefanten där verksamheten är beroende av fungerande hissar.



Nya fönster ger dubbel fördel

I **FASTIGHETERNA** på Mäster Palms väg 2 samt Kikebogatan 6-8 har gamla fönster och balkongdörrar bytts ut mot moderna treglas-fönster under 2025 till en investering av cirka 12 600 000 SEK.

För hyresgästerna märks stor skillnad med nya fönster och balkongdörrar som är både buller och energieffektiva vilket gör att hyresgästerna upplever betydligt bättre inomhusklimat i lägenheterna. De nya fönstren och balkongdörrarna bidrar också till mer energismarta fastigheter vilket ger Byggebo en betydande energibesparing.

Hyresgästerna har kunnat bo kvar under fönsterbytet vilket har krävt stor logistik men som underlättat för hyresgästerna som sluppit flytta ut ur lägenheten under arbetets gång.



Investering för driftsäkra rör

FÖREBYGGANDE UNDERHÅLL är en genomgående filosofi för Byggebo.

Under 2025 genomfördes stamreovering på Kikebogatan 8 samt Ingenjörsvägen 38 för totalt cirka 2 miljoner kronor. Detta arbete säkerställer fortsatt och trygg drift av rören och minimerar risken för oförutsedda läckage i stammarna.



Skalskydd och digital tvätt-lösning

EN TRYGGHETSSKAPANDE åtgärd är att installera skalskydd i fastigheterna. Skalskyddet innebär att hyresgäster använder tag i entrén som även ger möjlighet att boka tvättid på en digital bokningstavla eller via Mina Sidor. Under 2025 har skalskydd och digital tvätt-lösning installerats på Södra Långgatan 10-12 där bovärd Mikaela Hällblad visade hyresgästerna hur den digitala bokningen fungerar.

I slutet av 2025 sattes digitala tvättavlor upp i ett flertal fastigheter som kommer tas i drift i början av 2026.

Mer miljövänligt - mer energismart

BYGGEBO STRÄVAR ALLTID efter att arbeta mer miljövänligt och mera energismart. Som ett led i detta har uttjänta vitvaror och tvättutrustning löpande bytts ut till nyare och energismartare varianter till ett värde av cirka 5 miljoner kronor.



Besiktningar ger tryggare boende

FÖR SÄKRARE DRIFT är det viktigt att följa intervaller på besiktningar för att minimera brister innan de uppstått.

Under 2025 la Byggebo cirka 700 000 SEK på OVK- och hissbesiktningar.

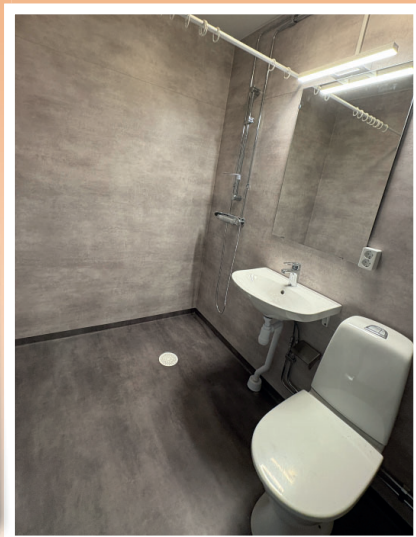


Säkrare el

ELSÄKERHET ÄR ETT kontinuerligt fokusområde och under 2025 investerade Byggebo drygt 2 miljoner kronor på bland annat byte av eluttag, strömbrytare och kablage.

Högre standard gör hyresgästerna mer nöjda

EFTER RESULTAT I KUNDUNDERSÖKNINGSSYSTEMET Livesteps har Byggebo sett att fler och fler hyresgäster efterfrågar högre standard i framförallt kök och badrum. För att möta den efterfrågan har underhåll av kök och badrum därför prioriterats och under 2025 genomfördes 64 badrum till ett värde av cirka 7 miljoner kronor.





Investering för högre standard

Under 2025 har cirka 3,5 miljoner kronor investerats i nya golv. Detta leder till högre standard i den enskilda lägenheten och i ett större perspektiv även ökat attraktionsvärde på hela fastighetsbeståndet.



Sätter färg på beståndet

UNDER 2025 INVESTERADES 1 miljon kronor på målning i **allmänna utrymmen och i lägenheterna**. Byggebos 6 målare sätter färg på beståndet och detta fräschar upp både enskilda lägenheter men höjer också helhetsintrycket av fastighetsbeståndet.

Ledningsgrupp



Benoni Ingelsjö
VD

Marie Magnusson
FÖRVALTARE
Kundförvaltning

Marcus Kroner
FÖRVALTARE
Yttre förvaltning

Veronica Modén
FÖRVALTARE
Inre förvaltning

Sara Nordh
EKONOMICHEF

Fredrik Larsen
TEKNISK CHEF

Styrelse & revisorer

Styrelsen som är vald av Oskarshamns kommunfullmäktige för tiden från och med årsstämman 2023 till och med årsstämman 2026, har följande sammansättning:

Frida Bergvall
ORDFÖRANDE

Ylva Alexandersson
VICE ORDFÖRANDE

Pasquale Razzano
LEDAMOT

Lis Lyrbo
LEDAMOT

Michael Erlandsson
LEDAMOT

Lena Granath
LEDAMOT

Pontus Wellin
LEDAMOT

Johan André
ARBETSTAGAR-
REPRESENTANT

Johan Svenzén
ARBETSTAGAR-
REPRESENTANT

Benoni Ingelsjö
VD

Revisorer

Auktoriserad revisor

För tiden från och med årsstämma 2024 till och med årsstämma 2028

Harald Justegård, Ernst & Young AB

Auktoriserad revisionsuppseant

För tiden från och med årsstämma 2024 till och med årsstämma 2028

Jonas Karlsson, Ernst & Young AB

De förtroendevalda revisorerna är utsedda av Oskarshamns kommunfullmäktige för tiden från och med årsstämman 2023 till och med årsstämman 2026

Lekmannarevisorer

Jonny Maurits
Klaus Leidecker

Arbetsgagarrepresentant

Arbetsgagarrepresentant utsedd av Vision vid Byggebo AB enligt nedan: Johan André (från 2020-04-22).

Arbetsgagarrepresentant utsedd av Fastighetsanställdas förbund vid Byggebo AB: Johan Svenzén (från 2020-04-22).

Organisationstillhörighet

Byggebo är ansluten till Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) och till Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgagarorganisation).

2025 i bilder



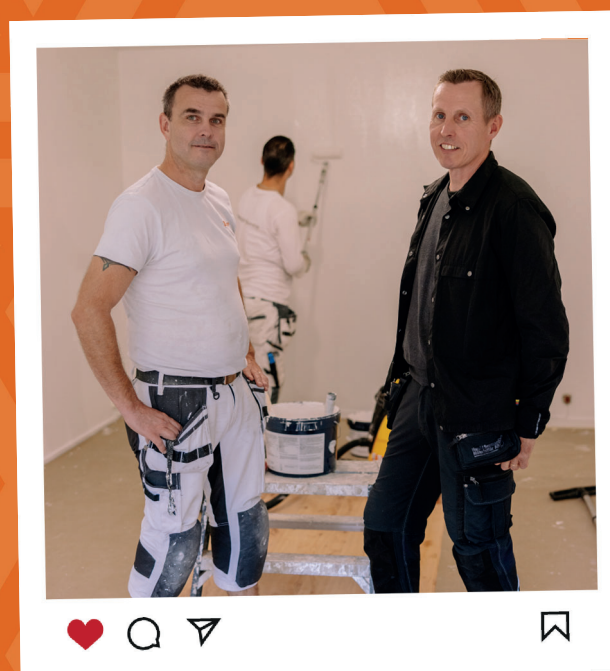
Under 2025 inventerades och kontrollerades samtliga skyddsrum av teknisk planerare Tove Johansson.



Som Oskarshamns ledande samhällsutvecklare togs som vanligt många sommarjobbare emot. Dels för att förstärka organisationen sommartid men framförallt för att bidra till att ge ungdomarna värdefull arbetslivserfarenhet.



Hyresgästerna Nionela och Chadi har bott hos Byggebo i en lägenhet i Kristineberg länge. De har nu förvandlat den anrika platsen Fredriksberg Herrgård till ett älskat café och under 2025 blomstrade den välbesökta verksamheten.



Under 2025 påbörjades ett samarbete med Bergstrands Vux och deras arbetsmarknadsutbildning inom måleri. Både gruppleddare Thomas Nilsén och yrkeslärare Jari Savolainen är nöjda med samarbetet.



Efter en omorganisation så blev Marie Magnusson, förvaltare Kundförvaltningen, och Veronica Modén, förvaltare Inre förvaltningen, in i ledningsgruppen. Ledningsgruppens främsta uppgift är att ta strategiska beslut och sätta ramar och riktningar för organisationen.



På Oskarsgalan 2025 fick Svenska kyrkans barn och ungdomsverksamhet ta emot priset "Årets samhällsutvecklare" som delades ut av Linnéa Kvarnlid, Marknadsansvarig på Byggebo.



En av Byggebos äldsta hyresgäster, ICA KåBe hallen utgör hjärtat i Kristineberg sedan över 50 år tillbaka. Matbutiken har fått ett rejält ansiktslyft med bl.a. nya kylar och frysar - allt under ledning av Therese Ragnar som själv firar tioårsjubileum som ICA-handlare.



Genom ett tätt samarbete mellan polisen, Byggebo och kommunen kan trygghetsproblem lösas effektivt och snabbt. En framgångsrik metod som kommunpolis Petter Sandstedt konstaterat fungerat extra bra i Kristineberg.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Byggebo i Oskarshamn AB med säte i Oskarshamn, 556345-0989, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Tal inom parantes avser föregående år.

Verksamhetens art och inriktning

Byggebo har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, bebygga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, lokaler eller andra anläggningar samt därmed förenlig verksamhet.

Redovisningsprinciper

Byggebo upprättar årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Se not 2 för ytterligare information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyrorna ökades per 2025-01-01 enligt nedan.

Bostadshyror höjs enligt följande:

Centrum	4,5 %
Centrum Norr	4,5 %
Centrum med kallhyra	2,25 %
Södertorn	4,5 %
Karlsborg, Lyckan, Marieborg	4,5 %
Solgården	4,5 %
Gripen 20	2,25 %

Ägardirektiv

Social hållbarhet

- Samverkan ska ske med kommunala organ för att tillgodose efterfrågan för människor i olika socioekonomiska grupper.
- Bolaget ska ta fram en plan för hur verksamheten ska bidra till en långsiktig socialt hållbar samhällsutveckling. Planen ska ta avstamp i Översiktsplan 2030, och bland annat omfatta en strategi för hur bolaget ska arbeta med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder. Det ska tydligt framgå i planen hur bolaget arbetar med att ta hänsyn till barn och unga, hur de kan komma till tals och vara delaktiga i sin bostadsmiljö.
- Våldutsatta kvinnor ska ges förtur i bostadskön.

Miljömässig hållbarhet

- Bolaget ska delta i Oskarshamns kommuns arbete med att ta fram en energi- och klimatplan.

- Bolaget ska ta fram en plan för hur verksamheten ska bidra till en miljömässigt hållbar utveckling av Oskarshamns kommun. Planen ska ta avstamp i Översiktsplan 2030 och bland annat omfatta en inventering av bolagets byggnader med avseende på lämplighet för installation av solceller. Planen ska också omfatta en strategi för hur bolaget ska arbeta med att bidra till målet att Region Kalmar ska bli en fossilbränslefri region 2030.
- Bolaget ska installera solceller på byggnader som bedömts lämpliga för ändamålet. Omfattning och tidplan får ske i dialog med ägaren.
- Solceller ska alltid övervägas vid nybyggnation.

Ekonomisk hållbarhet

- Bolaget ska aktivt medverka i arbetet med att nå kommunens vision om att vara 30 000 invånare år 2030 genom att ta fram en plan som bland annat beskriver marknadens behov (aktuell bostadskö eller annat mått) och hur bolaget avser arbeta med att möta behovet.
- Bolaget ska medverka i Oskarshamns kommuns arbete med att revidera bostadsförsörjningsprogrammet.
- Inre underhåll ska genomföras på äldreboendet Elefanten.

Ekonomiska mål

- Bolaget ska under en rullande treårsperiod ha en avkastning på eget kapital motsvarande 4 %. Vilket i genomsnitt ger ett avkastningskrav med ~1,33 %/år.
- Bolaget ska vid konvertering av lån upprätta en amorteringsplan som bör uppgå till 2 % av låneskulden. Vid varje tillfälle lån konverteras ska bolaget överväga att göra extra amorteringar. Vid upprättande av amorteringsplan ska hänsyn tas till bolagets likviditet.

Målpuffyllelse för sociala- miljömässig- och ekonomisk hållbarhet

För att tillgodose efterfrågan för människor i olika socioekonomiska grupper och i olika delar av kommunen har Byggebo en boendekonsulent som är en samfinansierad tjänst tillsammans med Oskarshamns kommun. Boendekonsulenten fokuserar bland annat på att hjälpa människor som har det besvärligt att ta sig in på bostadsmarknaden genom olika former av stöd och hjälp. Detta gäller även våldutsatta kvinnor som får förtur i bostadskön. När det gäller arbetet med långsiktigt socialt hållbar samhällsutveckling deltar Byggebo i olika form där trygghet och brottsförebyggande åtgärder hanteras, bland annat i BRÅ och Embrace. Bolaget jobbar även med dessa frågor genom de kundenkäter som går ut till samtliga hyresgäster under en ettårsperiod och där bland annat frågor som rör trygghet finns med. Vid förändringar i exempelvis utemiljön tas hänsyn till barn och ungas perspektiv genom bland annat lekplatser och dess utformning. Bland annat har Byggebo deltagit i medborgarmiljonen där barn och unga har fått komma till tals genom att ta fram olika förslag.



Byggebo är certifierade enligt ISO 14001 vilket gör att arbetet med miljömässig hållbarhet är en viktig del i den dagliga verksamheten. Fokus senaste åren har legat på bland annat att byta ut fordonsparken till eldrivna fordon. Samtliga fordon utom större entreprenadfordon är numera eldrivna. Arbetet med att byta ut dessa pågår, avgörande är att hitta tillräckligt bra alternativ som är eldrivna. Under 2025 har Byggebo utvärderat införandet av förnybar energi och detta kommer fortsätta under 2026. Vid nybyggnation görs en utvärdering om att införa solceller. Byggebo har identifierat flera platser för potentiella nybyggnationer som bolaget har med som en långsiktig plan. Större lägenheter har det varit brist på senaste åren och det är vad Byggebo fokuserar på vid nybyggnation i nuläget. Byggebo har deltagit vid möten angående riktlinjer för bostadsförsörjning i Oskarshamn. Inre underhåll har utförts på äldreboendet Elefanten med ett gott resultat.

Måluppfyllelse ekonomiska mål 2025 (2024):

- Avkastning på eget kapital per år enligt ovan 2025-12-31 är 3,3 % (2,7 %).
- En konvertering av lån har gjorts 2025 med en amorteringsplan om 2 % av låneskulden.

Målen redovisas vid ägardialog 2026-03-03.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nettoomsättningen uppgick 2025 till 219 066 (215 270). Vid årets slut fanns det 47 (34) omgående lediga lägenheter.

Fastighetskostnaderna uppgår till kkr 162 138 (162 954). Orsaker till att de minskar är främst minskade underhållskostnader, driftkostnaderna, kommunal fastighetsavgift och avskrivningar ökar jämfört med föregående år.

Centrala administrations- och försäljningskostnaderna uppgår till kkr 19 691 (20 971). Den främsta orsaken till minskade kostnader är pensionskostnader.

Finansiella poster, ränteintäkter och räntekostnader tillsammans, är högre och uppgår till kkr 29 087 (24 959).

Likvida medel uppgår till kkr 35 688 (60 603) 2025-12-31. Checkräkningskrediten är utnyttjad med kkr 0 (0). Checkräkningskrediten är beviljad till kkr 50 000 (50 000). Lån har amorterats med kkr 21 540 (17 574). Lån har upptagits med kkr 0 (0) Låneskulden uppgår till kkr 1 043 661 (1 065 201) per 2025-12-31.

Antalet lån uppgår till 13 (13) st och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är, per 2025-12-31, 4,22 (4,27). Medelräntan för 2025 uppgår till 2,58 % (2,26).

Finansiella instrument

Byggebo har inga finansiella instrument.

Ägarförhållanden

Byggebo ägs i sin helhet av Oskarshamns kommun.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggebo behöver ta hänsyn till den vikande uthyrningsgraden som varit under de senaste åren.

Det är fortsatt ett stort underhållsbehov i Byggebos bestånd.

Det allmänna läget i världen just nu med bland annat osäkra elpriser, osäkra räntekostnader, kostnadsökning på taxebundna kostnader samt de oroligheter som är i världen påverkar Byggebo väldigt mycket och kommer fortsätta göra även under 2026.

Förslag vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)

Balanserat resultat 73 450 663,84

Årets resultat 8 150 178,09
81 600 841,93

Styrelsen föreslår
i ny räkning balanseras 81 600 841,93
81 600 841,93

Förväntad framtida utveckling

Byggebo håller på att ta fram en plan för att bygga 200 nya lägenheter under en 10 års period. Detta görs för att vi ser en stor potential i Oskarshamn som boendeort.

De kraftigt ökade räntorna samt de osäkra taxebundna kostnaderna kommer att påverka Byggebo vilket gör att det även fortsatt finns mindre utrymme att utföra underhåll.

Flerårsöversikt

(kkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	219 066	215 270	208 289	196 501	194 991
Rörelseresultat	37 238	31 345	33 616	19 776	22 371
Resultat efter finansiella poster	8 150	6 386	10 108	4 886	8 732
Balansomslutning	1 355 097	1 365 183	1 370 528	1 387 203	1 409 546
Soliditet	18,1%	17,4%	16,9%	15,9%	15,3%
Avkastning på eget kapital	3,3%	2,7%	4,4%	2,2%	4,0%
Avkastning på totalt kapital	2,8%	2,4%	2,5%	1,5%	1,6%
Medelantal anställda	46	42	44	43	43

Resultaträkning

(kr)	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	1, 2		
Hysesintäkter	3	215 042	211 254
Övriga rörelseintäkter	4	4 024	4 016
Summa hyresintäkter		219 066	215 270
Underhållskostnader		-25 187	-34 082
Driftkostnader	5	-99 761	-93 116
Fastighetsavgift		-4 616	-4 469
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-32 574	-31 287
Summa fastighetskostnader		-162 138	-162 954
Centrala administrations- och förälningskostnader	7	-19 691	-20 971
Summa rörelsens kostnader		-181 829	-183 925
Rörelseresultat	8-9	37 237	31 345
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		426	575
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	894	2 001
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-30 408	-27 534
Resultat efter finansiella poster		8 150	6 386
Resultat före skatt		8 150	6 386
Skatt på årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		8 150	6 386

Balansräkning

(kr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	1 195 724	1 184 419
Mark	14	78 960	78 959
Markanläggningar	15	1 803	1 909
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	670	1 070
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 807	3 169
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	24 689	21 732
		1 304 653	1 291 259
Finanseilla anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Övriga tillgångar	20	8 549	8 471
		8 588	8 511
Summa anläggningstillgångar		1 313 241	1 299 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar, kundfordringar		1 477	401
Övriga fordringar	21	1 116	542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 576	3 866
		6 168	4 809
Kassa och bank	23	35 688	60 603
Summa omsättningstillgångar		41 856	65 412
SUMMA TILLGÅNGAR		1 355 097	1 365 183

(kkkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (83 461 aktier)		83 461	83 461
Reservfond		80 801	80 801
		164 262	164 262
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		73 451	67 064
Årets resultat		8 150	6 386
		81 601	73 450
Summa eget kapital		245 863	237 712
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	10 660	10 574
		10 660	10 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	888 371	945 161
		888 371	945 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	155 290	120 040
Leverantörsskulder		18 240	20 054
Övriga kortfristiga skulder	26	1 572	2 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	35 101	29 583
		210 203	171 735
Summa eget kapital och skulder		1 355 097	1 365 183

Förändring i eget kapital

(kr)

Not	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	83 461	0	80 801	0	56 956	10 108	231 326
Disposition av föregående års resultat, enligt beslut årsstämma					10 108	-10 108	0
Årets resultat					0	6 386	6 386
Utgående balans per 31 december 2024	83 461	0	80 801	0	67 064	6 386	237 712

Aktiekapital 83 461 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

Not	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	83 461	0	80 801	0	67 064	6 386	237 712
Disposition av föregående års resultat, enligt beslut årsstämma					6 386	-6 386	0
Årets resultat					0	8 150	8 150
Utgående balans per 31 december 2025	83 461	0	80 801	0	73 451	8 150	245 863

Aktiekapital 83 461 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

Kassaflödesanalys

(kkkr)	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		37 238	31 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar/Nedskrivningar		32 574	31 287
Avsättning pensioner		85	-131
Erhållen ränta		1 320	2 576
Erlagd ränta		-30 408	-27 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 810	37 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 076	-16
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-284	-560
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-1 814	3 395
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		5 033	2 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 669	42 940
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-45 967	-20 437
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	35
Förändring i övriga finansiella anläggningstillgångar		-77	104
Kassaflöde från investeringsverksamhet		-46 044	-20 298
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-21 540	-17 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 540	-17 574
Årets kassaflöde		-24 915	5 068
Likvida medel vid årets början		60 603	55 536
Likvida medel vid årets slut	23	35 688	60 603

Noter

Not 1

Allmän information

Byggebo i Oskarshamn AB (fortsättningsvis Byggebo) ägs i sin helhet av Oskarshamns kommun.

Byggebo, med organisationsnummer 556345-0989, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Oskarshamn, Kalmar län. Adressen till huvudkontoret är Västra Torggatan 12. Företaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, bebygga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, lokaler eller anläggningar samt därmed förenlig verksamhet.

Not 2

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Byggebo tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser.

Kundfordringar

Kundfordringar, har efter individuell prövning, tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilka de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing. Byggebo har ingen leasing för 2025.

Leasagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförd linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Byggebo har ingen leasing för 2025.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK)

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferensen redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Det finns inga aktiva finansiella derivatinstrument.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

För redovisning av pensionskulda tillämpas K3 kap 28 punkt 21. Alla pensionsutfästelser som inte övertagits av försäkringsbolag eller på annat sätt säkerställts genom fondering hos extern part, redovisas som avsättningar i balansräkningen. Merparten av tidigare pensionsutfästelser löstes 2013. Fortsättningsvis ersätts dessa med premiebaserade pensioner. Kvarvarande pensionsutfästelser i enlighet med Tryggandelagen (TrL) beräknas och sätts av enligt KPAs årliga beräkning. Den årliga förändringen belastar årets resultat.

Pensionsåtagande utöver Tryggandelagen (TrL) värderas årligen av Söderberg och Partners och justeras i enlighet med lämnad värdering.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas, vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Beräknad uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader hänför sig till avskrivningsbara tillgångar.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag beräknas och redovisas i den utsträckning som summan av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran innebär beskattning. Eftersom företaget har en skattefordran kkr 97 402 (98 565) som överstiger uppskjuten skatteskuld, kkr 49 596 (47 429) på temporär skillnad görs ingen avsättning i balansräkningen. Förändringen beror på skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden då avskrivningsplanerna skiljer sig åt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiall anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter, skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Maskiner och inventarier 5 år

Byggnader

Byggnadsinventarier och tillval - 10 år
Styr- och reglerinstallationer - 20 år

Byggnader väsentliga komponenter

Stomme - 100 år
Fasad, fönster och entréer, hiss, El, VA, Vent, stammar, kulvert, dränering, yttertak - 50 år
Bygg - 30 år
Golv och tekniska installationer - 20 år
Målning in/utvändigt samt övrigt - 13 år

Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömningen av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat. Skattemässigt görs avskrivningar enligt skatteregler, vilket ger upphov till skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen, är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen, redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastsälla om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererade enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionerna genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Fortlöpande värdering sker med marknadsmässig antaganden av diskonteringsräntan.

Fr.o.m. 2013 har företaget vid nedskrivningsprövning tillämpat marknadsmässiga antaganden om diskonteringsräntan, inklusive marknadsmässiga antaganden om diskonteringsräntan, inklusive marknadsmässig avkastning till ägaren. Åren 2016-2024 har värderingen utförts på samtliga fastigheter, på taxeringsnivå, i webbaserat program hos Värderingsdata.se.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererade enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererade enheten) under tidigare år. En återföring av nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Noter

Fortsättning Not 2

Fortlöpande värdering sker med marknadsmässiga antaganden av diskonteringsräntan.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas **tillförlitligt**.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att 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.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

De viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, och som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår utgörs av:

- Bedömningar av nyttjandeperioder för materiella anläggningstillgångar, vilka i stora delar i samband med övergången till K3 och komponentansatsen gjorts baserats på schabloner för komponentfördelningar samt antaganden om kvarvarande livslängd.
- Nedskrivningsprövningar, som baseras på beräkningar där bedömning av marknadsmässiga avkastningskrav och antaganden om normaliserade driftkostnader utgör väsentliga förutsättningar.



Not 3 - Hyresintäkter

	2025	2024
Bostäder	185 527	178 884
Lokaler	30 726	31 198
Garage, parkeringsplatser	5 714	5 511
Förråd	698	662
Summa	222 665	216 255
Avgår:		
Hyresbortfall		
Bostäder	-4 803	-2 587
Lokaler	-1 393	-1 073
Garage, parkeringsplatser	-913	-748
Hyresrabatter	-453	-48
Förråd	-61	-545
Summa	-7 623	-5 001
SUMMA	215 042	211 254

Not 4 - Övriga intäkter

	2025	2024
Vinst vid avyttring	0	41
Ersättning för indrivningskostnader	12	14
Återvunna fordringar	136	181
Ersättning för förvaltningsuppdrag	207	141
Ersättning för försåld värme	464	453
Diverse intäkter	3 205	3 186
SUMMA	4 024	4 016

Noter

Not 5 - Driftkostnader

	2025	2024
Reparations- och skötselkostnader	-27 830	-25 582
Skadegörelse	-820	-1 435
Uttagsskatt	-2 950	-2 724
Vattenförbrukning	-14 196	-10 919
Fastigheter, elförbrukning	-6 840	-6 259
Uppvärmningskostnader och sotning	-28 982	-25 804
Sophantering	-6 059	-6 073
Försäkringskostnader	-2 411	-2 290
Avskrivna fordringar och övriga riskkostnader	-614	-986
Hyresgästföreningen	-362	-295
Förvaltningsadministration	-8 696	-10 749
SUMMA	-99 761	-93 116

Not 6 - Avskrivningar och nedskrivningar

	2025	2024
Tillgångar		
<u>Avskrivningar och nedskrivningar</u>		
Byggnader	-30 537	-29 071
Maskiner och inventarier	-1 531	-1 710
Byggnadsinventarier och tillval	-400	-400
Markanläggningar	-106	-106
SUMMA	-32 574	-31 287

Not 7 - Central administration

	2025	2024
Löner och övriga personalkostnader	-10 806	-11 908
Styrelse- och revisionskostnader	-920	-936
Konsulttjänster	-319	-203
Övriga administrationskostnader	-6 172	-6 013
Marknadsföring- och informationskostnader	-1 474	-1 910
SUMMA	-19 691	-20 971

Not 8 - Upplysning om ersättning till revisorn

	2025	2024
Deloitte AB revisionsuppdrag	0	51
EY revisionsuppdrag	398	230
Oskarshamns kommun övriga tjänster	0	49
SUMMA	398	330
TOTAL SUMMA	398	330

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Extra debitering gjordes i samband med ISRE 2410 i samband tertialbokslut per 2024-08-31.

Övriga tjänster avser granskning av Byggebos investeringsprocess utförd av PWC på uppdrag av Oskarshamns kommun 2024.

Not 9 - Antal anställda, löner, ersättningar

	2025		2024	
	Antalet anställda	Varav antal män	Antalet anställda	Varav antal män
Medelantalet anställda	46	28	42	25
TOTAL	46	28	42	25

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2025-12-31		2024-12-31	
	Kvinnor:			
styrelseledamöter	4		4	
andra personer i företagets ledning inkl. vd	3		1	
Män:				
styrelseledamöter	5		5	
andra personer i företagets ledning inkl. vd	3		4	
TOTAL	15		14	

Löner, andra ersättningar m.m.	2025		2024	
	Löner och arvode	Soc kostn och pensioner	Löner och arvode	Soc kostn och pensioner
Styrelsen och verkställande direktören	2 402	1 303 (646)	1 866	1 274 (615)
Övriga anställda	21 007	9 782 (2 219)	19 426	10 062 (3 092)
TOTALT	23 409	11 085 (2 865)	21 292	11 336 (3 707)

Noter

Fortsättning Not 9

Avtal om avgångsvederlag

Under 2013 löste företaget större delen av den pensionsskuld som fanns inom Tryggandelagen (TrL) och K-avtalet, som var möjlig att lösa. Fortsättningsvis är pensionerna för K- och F-avtalen premiebaserade.

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 12 månader från företags sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. Vid uppsägning från företags sida erhålls, förutom uppsägningslön och andra förmåner under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag som uppgår till 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 10 - Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	2025	2024
Räntor på kundfordringar	138	124
Övriga räntor	756	1 877
SUMMA	894	2 001

Not 11 - Räntekostnader och liknande kostnader

	2025	2024
Räntor på fastighetslån	-30 354	-27 488
Övriga räntor	-54	-46
SUMMA	-30 408	-27 534

Not 12 - Skatt på årets resultat

Avstämning årets skattekostnad

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	8 150	6 386
Skatt beräknad med skattesats 20,6 % 2024 och 20,6 % 2025	1 679	1 316
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende pensionsförsäkringar	0	0
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	22	51
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnad ränteavdragsbegr.	1 768	1 390
Skatteeffekt av pensionsutbetalningar	-138	-184
Skatteeffekt av bokförda icke skattepliktiga intäkter	-2	-3
SUMMA	3 330	2 571
Omvärdering av ej utnyttjade underskottsavdrag	-3 330	-2 571
Årets redovisade skattekostnad	0	0

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade aviserade. Se även not 2.

Noter

Not 13 - Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 989 735	1 992 364
Inköp/omklassificering	41 842	0
Försäljningar/utrangeringar	-9 633	-2 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 021 944	1 989 735
Ingående avskrivningar	-533 032	-502 387
Försäljningar/utrangeringar	8 543	932
Årets avskrivningar enligt plan	-31 949	-31 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-556 438	-533 032
Ingående uppskrivningar	147 253	155 412
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 539
Försäljningar/utrangeringar avskrivning	0	958
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 582	-4 578
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	142 671	147 253
Ingående nedskrivningar	-419 537	-431 898
Årets nedskrivningar	0	5 278
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	7 084	7 084
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-412 453	-419 537
Utgående planenligt restvärde	1 195 724	1 184 419

Företaget har inte pantsatt några fastigheter, se även ovan Poster inom linjen för mer information.

Not 14 - Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 653	84 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 653	84 653
Ingående nedskrivningar	-5 694	-5 694
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 694	-5 694
Utgående planenligt restvärde	78 959	78 959

Not 15 - Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 122	2 122
Ingående avskrivningar	-212	-106
Årets avskrivningar enligt plan	-106	-106
Utgående värde	1 803	1 909

Verkligt värde för samtliga 51 (51) förvaltningsfastigheter uppgår till ~ 2 224 Mkr (2 399). Vid bokslutet 2025 har värderingar gjorts med hjälp av webb-baserat program hos MSCI Property Intel (Dascha), värderingen 2024 gjordes hos Värderingsdata.se. Värderingen utgår från marknadens vedertagna antaganden och avkastningskrav. Redovisat värde uppgår till 1 276 Mkr (1 266).

Not 16 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 816	10 816
Omklassificeringar	139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 955	10 816
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 746	-9 311
Omklassificeringar	-139	0
Årets inköp	0	-35
Årets avskrivningar enligt plan	-400	-400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 285	-9 746
Utgående planenligt restvärde	670	1 070

Not 17 - Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 322	13 362
Inköp/omklassificering	1 169	183
Försäljningar/utrangeringar	0	-223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	14 491	13 322
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 152	-8 665
Försäljningar/utrangeringar	0	223
Årets avskrivningar enligt plan	-1 531	-1 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 684	-10 152
Utgående planenligt restvärde	2 807	3 169

Noter

Not 18 - Pågående nyanläggningar & förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	21 732	1 478
Omklassificeringar	-41 842	0
Investeringar	44 798	20 254
Utgående redovisat värde	24 689	21 732

Not 19 - Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 20 - Övriga tillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	8 471	8 575
Värdetförändring	77	-104
Utgående redovisat värde	8 549	8 471

Not 21 - Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto överskott	977	370
Övriga fordringar	139	172
Summa	1 116	542

Not 22 - Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8	12
HBV	484	559
Övriga poster	3 084	3 295
SUMMA	3 576	3 866

Not 23 - Kassa & bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bank	35 688	60 603
SUMMA	35 688	60 603

Not 24 - Pensioner och liknande förpliktelser

Redovisad kostnad för förmånsbestämda pensionsplaner

	2025-12-31	2024-12-31
Avstättningar för pensioner i enlighet med tryggandelagen (TrL)	37	48
Pensionsåtaganden som ej avsatts i enlighet med Tryggandelagen (TrL)	10 623	10 526
SUMMA	10 660	10 574



Noter

Not 25 - Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till omförhandling inom ett år efter balansdagen	155 290	120 040
Långfristiga skulder som förfaller till omförhandling mellan två och fem år efter balansdagen	471 559	532 159
Långfristiga skulder som förfaller till omförhandling senare än fem år efter balansdagen	416 812	413 002

SUMMA **1 043 661** **1 065 201**

Typ av lån	Lånebelopp kkr	Fr.o.m	T.o.m
Bundet lån	46 250	2021-03-31	2026-02-04
Bundet lån	91 000	2021-06-01	2026-02-04
Bundet lån	138 750	2022-03-23	2027-06-15
Bundet lån	94 500	2023-02-22	2028-05-12
Bundet lån	70 000	2022-10-24	2029-03-12
Bundet lån	48 500	2024-06-03	2029-11-12
Bundet lån	90 650	2023-02-22	2030-01-28
Bundet lån	92 221	2023-02-22	2031-05-12
Bundet lån	94 500	2023-03-01	2032-06-01
Bundet lån	23 790	2024-09-12	2033-11-11
Bundet lån	55 500	2024-10-02	2033-11-11
Bundet lån	97 500	2024-10-02	2034-09-05
Bundet lån	98 500	2025-03-03	2035-05-11

1 043 661

Av ovanstående skuld har fastställd amortering 2026 samt lån som förfaller under 2026 brutits ut som kortfristig skuld och motsvarar ett belopp om 19 040 kkr (20 040) när det gäller amorteringsringar och 136 250 kkr (100 000) när det gäller lån som förfaller under 2026.

Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,22 år (4,27 år). Genomsnittlig räntebindningstid, 4,22 år (4,27 år). Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 50 000 kkr (50 000). Checkräkningskrediten är utnyttjad med 0 kkr (0 kkr) på balansdagen.

Not 26 - Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens preliminära skatt	479	464
Mervärdesskatt	1 022	1 394
Skatt	0	170
Övriga kortfristiga skulder	71	30

SUMMA **1 572** **2 058**

Noter

Not 27 - Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnadsräntor	3 113	2 843
Förskottsbetalade hyror	18 560	16 092
Upplupna semesterlöner	4 079	3 991
Upplupna löner	331	290
Övriga upplupna kostnader	9 018	6 367
SUMMA	35 101	29 583

Not 28 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	8 549	8 471
Kapitalförsäkringar	8 549	8 471
Eventalförpliktelser	385	367
Garantifond Fastigo	385	367
SUMMA	385	367





Underskrifter

Vid styrelsemötet 2026-03-03 beslutades årsredovisningens slutliga innehåll.

Frida Bergvall
Ordförande

Datum:

Ylva Alexandersson
Vice ordförande

Datum:

Pasquale Razzano

Datum:

Lis Lyrbo

Datum:

Michael Erlandsson

Datum:

Lena Granath

Datum:

Pontus Welin

Datum:

Johan André
Arbetsstagarrepresentant Vision

Datum:

Johan Svenzén
Arbetsstagarrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund

Datum:

Benoni Ingelsjö
Verkställande direktör

Datum:

Harald Justegård
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Vår revisionsberättelse har lämnats datum:

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag, org.nr 556345-0989

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Bolagets års-redovisning ingår på sidorna 16-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Byggebo i Oskarshamn Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt års-redovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att års-redovisningen 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 uppger, 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om års-redovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Byggebo i Oskarshamn Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Oskarshamn
Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Datum:

Lekmannarevisorernas granskning

Granskningsrapport för år 2025

VI, AV fullmäktige i Oskarshamns kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Byggebo i Oskarshamn AB:s verksamhet för 2025.

STYRELSE OCH VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

GRANSKNINGEN HAR utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente, samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

GRANSKNINGEN HAR genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

VI HAR informerat oss om genomförd granskning av bolagets auktoriserade revisor avseende bolagets redovisning och årsredovisning för 2025.

VI HAR haft överläggningar under året med bolagets ledning och bedömer att vi erhållit relevant och saklig information om bolagets ställning och utveckling.

VI HAR tagit del av bolagets årsredovisning, delårsrapporter samt protokoll från styrelsens sammanträden.

VI BEDÖMER sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

VI BEDÖMER att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Oskarshamn

Johnny Maurits

Datum:

Klaus Leidecker

Datum:

Fem år i sammandrag

Belopp i kkr	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter, brutto	222 666	216 255	206 075	196 813	193 795
Hysesbortfall och rabatter	7 623	5 001	3 686	3 544	2 831
Fastighetskostnader	162 138	162 954	156 623	159 765	157 737
Rörelseresultat	37 238	31 345	33 616	19 776	22 371
Räntekostnader	30 408	27 534	25 604	15 727	14 218
Resultat efter finansiella poster	8 150	6 386	10 108	4 886	8 732
Balansräkning					
Bokfört värde byggnader och mark	1 277 157	1 266 359	1 295 971	1 330 631	1 316 963
Eget kapital	245 863	237 713	231 326	221 218	216 332
Räntebärande skulder	1 043 661	1 065 201	1 082 775	1 097 389	1 132 688
Nyckeltal					
Lönsamhet %					
Rörelsemarginal	18,6	17,5	22,5	18,9	19,9
Räntetäckningsgrad	122,5	113,8	131,3	125,7	157,3
Avkastning på Eget kapital	3,3	2,7	4,4	2,2	4,0
Avkastning totalt kapital	2,8	2,4	2,5	1,5	1,6
Finansiering					
Kassalikviditet i % inklusive lån som ska omsättas under 2026 samt amorteringar	20,4	42,6	159,3	134,5	236,1
Kassalikviditet i % med antagandet att lån som ska omsättas under 2026 kommer att omsättas och inte betalas av	91,9	143,8			
Genomsnittlig låneränta %	1,9	1,7	1,6	0,9	0,8
Lånekostnad kr/kvm	170,78	178,81	143,05	87,87	79,50
Fastigheternas belåningsgrad i %	81,7	84,1	83,5	82,5	86,0
Drift					
Antal lägenheter	2 331	2 327	2 351	2 353	2 358
Driftkostnader kr/kvm	560,27	604,71	466,80	446,82	427,59
Underhållskostnad kr/kvm	141,46	221,33	178,33	240,75	265,24
Kund					
Andelen nöjda kunder %,1)	22	22	24	33	30
Medarbetare					
Andelen nöjda medarbetare %,2)	26	36	22	39	39
Processer					
ISO certifiering 14001, 9001, 45001	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

1) De som lämnat högsta betyg (5:or) 2) De som har lämnat högsta betyg (5:or) på trivsel

Våra bostadsområden



Centrum



Kikebo



Södra centrum



Norra centrum



Södertörn



Gripen 20



Kristineberg Lyckan



Kristineberg Karlsborg



Kristineberg Marieborg

Fastighetsbestånd

Centrum

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Merkurius 17	Källg 7/Köpmang 12	1956/1994	4	7	8	0	19	1 093,0	3	682,0	0
Viggen 11	Norra Långgatan 2-10	1972	8	44	3	0	55	3 412,2	0	0,0	54
Pilen 1	Köpmangatan 23	1909/1982	0	5	2	0	7	473,4	1	35,0	0
Pilen 7	Köpmangatan 11	1952/1997	2	4	0	0	6	267,0	1	459,0	0
Snösparven 1	Terassvägen 1 A-B	1949/1982	6	12	0	0	18	906,0	0	0,0	0
Snösparven 1	Terassvägen 3 A-B	1949/1982	6	12	0	0	18	916,5	0	0,0	0
Snösparven 1	Terassvägen 5 A-B	1949/1982	6	12	0	0	18	909,0	0	0,0	0
Snösparven 1	Terassvägen 7 A-B	1949/1982	0	18	0	0	18	990,0	0	0,0	43
Gråsparven 1	Terassvägen 4 A-B	1950/1981	0	0	12	0	12	978,0	1	100,0	36
Gråsparven 1	Kikebogatan 3 A-C	1950/1981	0	18	6	0	24	1 429,5	3	108,3	0
Gråsparven 1	Terassvägen 10 A-B	19502/1981	0	6	0	6	12	903,0	0	0,0	0
Gråsparven 2	Terassvägen 12 A-C	1951/1982	6	18	3	0	27	1 494,0	0	0,0	0
Gråsparven 2	Terassvägen 14 A-B	1951/1982	0	18	0	0	18	1 002,0	0	0,0	0
Gråsparven 2	Terassvägen 16 A-B	1951/1982	0	9	3	3	15	999,0	0	0,0	0
Snösparven 2	Mäster Palms väg 2A-D	1956/1987	5	15	12	0	32	2 059,3	0	0,0	8
Pluto 12	Slotsg. 9-11, Södra Långg. 22, Västra Torgg. 10-12	1974	47	20	1	6	74	3 798,2	4	1 454,0	58
Venus 16	Södra Långg. 10-12	1936/1985	1	12	0	6	19	1 366,4	2	56,0	0
Haren 5	Ringvägen 3 A-C	1944/1975	0	18	0	0	18	888,0	0	0,0	0
Gasellen 8	Ringvägen 9 A-B	1946/1976	0	12	0	0	12	723,0	0	0,0	0
Steglistan 11	Mäster Palms väg 5 & 7	1959/1983	0	10	8	0	18	1 296,0	1	85,0	0
Stentrasten 10	Hantverksgatan 23 A-C	1952/1976	0	18	0	0	18	1 090,8	0	0,0	0
Kungsfågeln 1	Stengatan 18 A-C	1948-50/1976	0	18	0	0	18	1 090,8	0	0,0	0
Kungsfågeln 1	Trastvägen 1 A-C	1948-50/1976	0	18	0	0	18	1 090,8	0	0,0	0
Gråsparven 4	Kyrkogårdsgatan 7 A-B	1964	0	18	0	0	18	1 032,9	0	0,0	7
Gråsparven 3	Kyrkogårdsg. 9, Steng. 15	1940/1976	3	9	3	0	15	1 019,4	1	47,5	5
Ugglan 2	Stengatan 16 A-C	1946/1958	3	7	5	3	18	1 278,0	1	94,0	5
Draken 2	Bryggaregatan 6-8	1961	2	0	18	0	20	1 230,2	0	0,0	9

Centrum fortsättning

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Tjädern 10	Trädgårdsgatan 20	1905/1975	0	0	8	0	8	574,0	0	0,0	0
Bryggaren 4	Bruksgatan 5 A-B	1946/1986	0	8	0	0	8	475,0	2	245,0	0
Pilen 11	Postmästaregatan 16-18, Hantverksg. 4-6	1988	0	0	1	1	2	198,8	4	1 826,0	0
Pilen 11	Postmästaregatan 20, Köpmangatan 15	1994	22	0	0	0	22	831,0	3	1 013,0	27
Duvan 2	Trädgårdsgatan 13	1951/1966	2	3	5	0	10	605,0	1	45,7	1
Pärulan 18	Stengatan 2/Smedkroken	1989	2	30	8	2	42	2 823,0	0	0,0	30
Pilen 3	Köpmangatan 21	1993	3	25	2	3	33	2 177,0	1	165,0	69
Pilen 3	Postmästareg. 22-24	1994	1	32	8	1	42	2 865,0	0	0,0	0
Pilen 3	Köpmangatan 15	1994	8	17	4	2	31	1 880,5	0	0,0	0
Gråsparven 9	Kikebogatan 6-8	1967	0	6	21	6	33	2 736,0	1	83,0	18
Lejonet 13	Västra Torggatan 2, Köpmangatan 1	19??/1986	5	8	1	8	22	1 889,5	4	736,0	7
Heimdal 5	Munkgatan 1	1991	1	1	2	3	7	636,9	0	0,0	14
Heimdal 5	Munkgatan 3	1991	0	1	2	3	6	585,0	0	0,0	0
Heimdal 5	Munkgatan 5	1991	0	4	4	0	8	578,0	0	0,0	0
Heimdal 5	Munkgatan 7	1991	0	5	6	0	11	795,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Munkgatan 2	1991	0	1	2	3	6	585,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Munkgatan 6	1991	0	1	2	3	6	585,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Munkgatan 8	1991	2	6	4	0	12	779,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Norra Långg. 3 A-D	1991	0	0	0	4	4	460,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Norra Långg. 1A-D	1991	0	0	0	4	4	460,0	0	0,0	0
Kamelian 1	Norra Långgatan	1991	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	42
Elefanten 25	Slottsgatan 2	1994	50	23	0	0	73	3 678,0	2	2 322,0	24
Alvarsberg 2	Åsavägen 7	1995	0	0	0	0	0	0,0	3	1 364,0	0
Gripen 20	Källgatan 8-12, Köpmangatan 14-18	2019	3	19	27	8	57	3 339,3	3	2 537,0	51
			198	548	191	75	1 012	63 272,4	42	13 457,5	508

Fastighetsbestånd

Karlsborg

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Kristineborg 4	Hus 10, Ingenjörsvägen 39-47	1970/1992	3	6	14	8	31	2 525,0	1	78	42
Kristineborg 4	Hus 11, Ingenjörsvägen 49-57	1970/1992	8	8	11	6	33	2 222,0	1	50	0
Kristineborg 2	Hus 12, Ingenjörsvägen 59-69	1971/1994	7	9	9	9	34	2 394,8	4	531	7
Kristineborg 2	Hus 13, Karlsborgsvägen 50-54	1971/1994	8	8	2	2	20	1 232,4	0	0,0	11
Kristineborg 2	Hus 14, Karlsborgsvägen 56-66	1971/1994	28	0	0	0	28	955,8	1	1 097,9	0
Kristineborg 2	Hus 16, Karlsborgsvägen 68-78	1971/1994	6	12	9	3	30	1 875,0	0	0,0	10
Kristineborg 3	Hus 15, Ingenjörsvägen 71-79	1971/1974	16	9	8	7	40	2 288,0	0	0,0	11
Kristineborg 3	Hus 17, Karlsborgsvägen 80-88	1971/1974	13	6	8	9	36	2 282,0	0	0,0	9
Kristineborg 3	Hus 18, Karlsborgsvägen 90-98	1971/1974	7	5	11	2	25	1 552,0	2	960,0	8
Kristineborg 3	Hus 19, Ingenjörsvägen 81-89	1971/1974	8	8	0	12	28	1 882,0	0	0,0	8
			104	71	72	58	305	19 209,0	9	2 716,9	106

Marieborg

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Lyckan 1	Hus 1, Arkitektvägen 21-27	1969/1994	0	29	15	1	45	3 315,9	0	0,0	12
Lyckan 1	Hus 2, Arkitektvägen 1-7	1969/1994	2	26	15	3	46	3 366,0	0	0,0	128
Lyckan 1	Hus 3, Arkitektvägen 31-37	1969/1994	0	29	15	0	44	3 134,1	0	0,0	12
Lyckan 1	Hus 4, Arkitektvägen 11-17	1969/1994	2	26	15	3	46	3 294,0	0	0,0	24
Lyckan 1	Hus 5, Kristinebergsv.14-22	1969/1994	6	12	9	9	36	2 619,0	0	0,0	16
Lyckan 1	Hus 6, Kristinebergsv. 4-8	1969-1994	17	6	4	2	29	1 428,4	3	360,4	12
Lyckan 1	Hus 7, Kristinebergsv. 36-44	1969-1994	0	0	11	18	29	3 053,0	0	0,0	16
Lyckan 1	Hus 8, Kristinebergsv. 32-34	1969-1994	0	8	3	11	22	1 978,0	0	0,0	20
Lyckan 1	Hus 9, Kristinebergsv. 24-30	1969-1994	17	20	15	1	53	3 299,2	0	0,0	20
Solgården 2	Verkstadsgatan 72-74	1943/68/81	0	8	0	0	8	400,0	0	0,0	0
			44	164	102	48	358	25 887,6	3	360,4	260

Lyckan

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Lyckan 6	Hus 7, Ingenjörsvägen 56-64	1972/1993	8	6	10	5	29	2 049,0	0	0,0	18
Lyckan 6	Hus 8, Ingenjörsvägen 48-54	1972-1993	9	13	7	1	30	2 034,0	0	0,0	9
Lyckan 6	Hus 34, Ingenjörsvägen 46	1972/1993	4	0	0	0	4	220,0	1	110,0	0
Lyckan 9	Hus 4, Ingenjörsvägen 26-30	2015	0	0	0	0	0	0,0	1	1 738,0	31
Lyckan 3	Hus 9, Stångehamnsv. 181-185	1973-1993	4	7	5	3	19	1 311,0	0	0,0	8
Lyckan 8	Hus 5, Ingenjörsvägen 32-36	1974-1988	0	61	16	4	81	5 489,1	2	173,0	0
Lyckan 4	Hus 11, Stångehamnsv. 163-169	1973/1994	5	8	5	6	24	1 717,5	0	0,0	10
Lyckan 4	Hus 12, Stångehamnsv. 155-157	1973/1994	2	5	5	2	14	1 037,0	0	0,0	6
Lyckan 12	Kristinebergs centrum	1969	0	0	0	0	0	0,0	12	4 085,5	1
Lyckan 5	Hus 13, Stångehamnsv. 147-153	1975/1995	8	14	7	4	33	2 218,0	0	0,0	10
Lyckan 5	Hus 15, Stångehamnsv. 121-127	1975/1995	4	13	9	3	29	1 950,0	0	0,0	8
Lyckan 5	Hus 16, Stångehamnsv. 129-133	1975/1995	4	7	7	4	22	1 590,0	0	0,0	6
Lyckan 5	Gruppboende Stångehamnsv. 139	1995	0	0	0	0	0	0,0	1	490,0	0
Lyckan 7	Hus 6, Ingenjörsv. 38-42	1975/1995	35	35	21	7	98	5 655,3	0	0,0	0
			83	169	92	39	383	25 270,9	17	6 596,5	107

Södertorn

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Granliden 1	Hus 10, Södertornsvägen 1-7	1964/65/97	0	27	3	3	33	2 217,6	1	85,0	28
Granliden 3	Hus 11, Stengatan 62-66	1964/65/97	0	27	0	0	27	1 708,2	0	0,0	0
Granliden 3	Hus 12, Stengatan 68-76	1964/65/97	0	0	24	6	30	2 437,2	2	120,0	0
Granliden 4	Hus 13, Stengatan 78-84	1964/65/97	0	0	18	6	24	1 964,4	1	68,0	0
Granliden 4	Hus 14, Lågländsvägen 31-37	1964/65/97	0	0	18	6	24	1 964,4	1	68,0	54
Ekbacken 3	Hus 1, Ekvägen 2-8	1964/65/97	0	12	21	3	36	2 758,2	1	57,0	50
Ekbacken 3	Hus 2, Ekvägen 10-14	1964/65/97	0	9	15	3	27	2 080,2	1	35,6	50
Ekbacken 2	Hus 3, Ekvägen 16-22	1964/65/97	1	15	21	3	40	3 009,2	2	175,0	0
Ekbacken 2	Hus 4, Ekvägen 24-28	1964/65/97	0	12	15	3	30	2 300,6	0	0,0	28
			1	102	135	33	271	20 440,0	9	608,6	210

Fastighetsbestånd

Övrigt

Registerfastighet	Gatuadress	Prod/ omb. år	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok eller större	Antal bo- städer totalt	Bostäder Yta	Antal lokaler	Lokaler Yta	Bilplats
Döderhult 1:20	Spånghagen	2004	0	0	0	0	0	0,0	1	132,0	0
			0	0	0	0	0	0	1	132,0	0

Fastighetsbestånd 2025-12-31 - uppdelat per område

Område	1 rok eller mindre	2 rok eller kokvrå	3 rok	4 rok eller större	Totalt antal	Totalt ytor m2	Lokaler antal	Lokaler ytor m2	Garage antal	Skärmtak antal	Bilplats antal
Centrala delar	198	548	191	75	1 012	63 272,4	42	13 457,5	364	13	131
Södertorn	1	102	135	33	271	20 440,0	9	608,6	80	102	28
Kristinebergs- området											
Karlsborg	104	71	72	58	305	19 209,0	9	2 716,9	0	106	0
Kristinebergs Centrum	0	0	0	0	0	0,0	12	4 085,5	0	0	0
Lyckan	83	169	92	39	383	25 270,9	5	2 511	46	61	0
Marieborg	44	164	102	48	358	25 887,6	3	360,4	105	149	6
Övrigt	0	0	0	0	0	0,0	1	132,0	0	0	0
Summa	430	1 054	592	253	2 329	154 079,9	81	23 871,9	595	431	165



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande brukas eller innehåsa i bolaget.

Balansomslutning Summan av alla tillgångar eller summan av eget kapital och skulder.

Driftnetto Resultatet före avskrivningar på fastigheter d.v.s. nettoomsättningen minus drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader.

Eget kapital De pengar som ägaren/ägarna betalat in plus alla vinster/förluster som sparats från tidigare år.

Finansnetto Det samlade resultatet av alla räntekostnader och ränteintäkter samt räntebidrag.

Kassaflödesanalys En uppställning som visar hur likvida medel erhållits och vad dessa medel använts till. Uppställningen skiljer på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller inom ett år.

Likvida medel Kontanter, bank- och postgirokonton samt kortfristiga placeringar som snabbt kan omvandlas till kontanter eller bankmedel.

Lånebindningstid Anger hur lång tid det är till lånet förfaller.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller tidigast om ett år.

Obeskattade reserver Avsättningar som görs för att skjuta upp beskattning av vinster.

Omsättningstillgångar Alla tillgångar som inte är anläggningstillgångar, det vill säga tillgångar som är avsedda att omsättas inom ett år.

Räntebindningstid Anger hur lång tid räntan på ett lån är bunden.

Räntetäckningsgrad Rörelseresultat plus avskrivningar och finansiella intäkter i förhållande till räntekostnader. Detta mäter alltså förmågan att kunna betala räntor med intjänade medel.

Soliditet Eget kapital inklusive 78 % (78 %) av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Taxeringsvärde Det värde på en fastighet som fastställs vid fastighetstaxeringen. Värdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet för fastigheten.

Underhåll Åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser åtgärder som innebär utbyten eller renovering.

Vakansgrad Andelen outhyrt i förhållande till totalt möjlig uthyrning. Kan mätas i kronor (ekonomisk vakansgrad) eller i kvadratmeter. Bland avser det förhållandet på balansdagen och ibland under hela året (eller annan mätperiod).





POSTADRESS Box 34, 572 21 Oskarshamn
BESÖKSADRESS Västra Torggatan 12, Oskarshamn
TEL 010-35 63 600 HEMSIDA www.byggebo.se