

Årsredovisning

för

Huddinge Samhällsfastigheter AB

556536-9666

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Huddinge Samhällsfastigheter AB, org.nr. 556536-9666, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år alternativt procentuell förändring jämfört med föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huddinge Samhällsfastigheter AB, org nr 556536-9666, ska medverka till att Huddinge kommuns verksamheter har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter.

Bolagets verksamhet startade den 1 oktober 2017 genom en fission av Huga Fastigheter AB. I de fastigheter som Huddinge Samhällsfastigheter AB äger bedrivs främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor och äldreboenden. Bolaget driver även idrotts- och friluftsverksamhet på idrottsplatser, i ishallar och i friluftsområdet Flottsbro.

Huddinge Samhällsfastigheter är moderbolag till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB, org.nr. 559347-5501. Koncernredovisning upprättas ej då dotterbolaget inte är av väsentlig betydelse.

Hållbarhetsrapport

Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat en separat hållbarhetsrapport för 2025. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen 6:e kapitlet §11 enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på www.husf.se.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Huddinge kommun org. nr 212000-0068. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Uthyrning

Totalt äger bolaget 425 663 (451 758) kvm uthyrningsbara ytor där ombyggnationerna av kommunhuset och Solfagraskolan inte räknas som uthyrningsbara under tiden för ombyggnation. Totalt var 6 830 (31 887) kvm av bolagets ytor outhyrda per 31 december 2025. De outhyrda lokalytorna består främst av lokalytor som är föremål för rivning eller där hyreskontrakt sagts upp på grund av minskat lokalbehov. Huddinge kommun hyr 404 089 (399 048) kvm av bolagets lokaler.

Utöver egna fastigheter förhyr bolaget lokaler av Huga Bostäder som vidareuthyrs till Huddinge kommun. Per den 31 december 2025 uppgår ytan som hyrs från Huga Bostäder till 37 235 (41 254) kvm.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet nya kommunhuset på Paradisbacken har påbörjats och den verksamhet som har bedrivits där tidigare har delvis flyttat till Patron Pehrs väg samt Sjödalsgymnasiet som har flyttat sin verksamhet till lokaler vid Huddingegymnasiet.

Det har varit en brand på taket på äldreboendet Västergården vilket ledde till att den ena delen av byggnaden behövde evakueras. Nytt tak är på plats och fortsatt renovering pågår.

Bolaget har initierat och genomfört en större omorganisation för att effektivisera verksamheten och minska kostnaderna.

Resultaträkning

Hyresintäkterna har ökat med 58 mkr (7 %). Ökningen hänförs främst till projektet för nya kommunhuset där utranteringskostnader har fakturerats och redovisats som hyresintäkt. Bolaget är inne på andra året av en treårig hyresperiod för hyresavtal där Huddinge kommun är hyresgäst. I dessa avtal är hyran fast under en treårsperiod.

Ökningen av övriga intäkter hänförs till en försäkringsersättning på 5,5 mkr för delar av återställningen efter branden på Västergården samt 25 mkr från externa förvaltningsuppdrag där bolaget förvaltar kommunens arrendegårdar och naturvårdsfastigheter.

Driftkostnaderna har minskat med 24 mkr (-10 %) främst tack vare det pågående driftoptimeringsprojektet som gett lägre elkostnader med 9 mkr (-14 %).

Personalkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Främst beror det på den omorganisation som beskrivs ovan där bolaget kostnadsfört engångskostnader om 5 mkr.

Ökningen av övriga rörelsekostnader beror främst på ovan nämnda utranteringskostnader om 58 mkr och en engångskostnad om 72 mkr för flytt av verksamheter från Paradisbacken till följd av projektet nya kommunhuset samt utranteringskostnad för branden på Västergården 15 mkr.

Räntekostnaden har minskat med 15 mkr (-10 %). Snittränta, inklusive borgensavgift, var under 2025 3,01 % jämfört med 2024 då den var 3,45 %. Under byggnadstiden läggs räntekostnaden till investeringen och resultatförs från byggnationens färdigställande.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 76 (472) tkr per den 31 december 2025. Anledningen till den stora skillnaden mot föregående år beror på att hyresinbetalningarna registrerades först efter årsskiftet.

Tillgodohavanden finns också på koncernkonto i Huddinge kommun. Posten redovisas under rubriken Övriga fordringar i balansräkningen och specificeras i not 20. Eget kapital uppgick till 2 074 (2 144) mkr och soliditeten den 31 december 2025 uppgick till 29,8 (30,8) %.

Investeringar

Investeringar uppgick till 352 (243) mkr, varav 348 (238) mkr avsåg pågående arbete, - (-) mkr mark, 1 (-) mkr byggnad och förvaltningsfastigheter, - (-) mkr nedlagda utgifter på annans fastighet och 3 (5) mkr inventarier.

Under året har inga större projekt färdigställts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 januari 2026 hyr inte längre Huddinge Samhällsfastigheter 37 235 kvm från Huga Bostäder AB då dessa lämnats tillbaka. Förändringen innebär minskade intäkter med 74 mkr och minskade kostnader med 72 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Huddinge Samhällsfastigheter påverkas av den demografiska utvecklingen med lägre barnantal och fler äldre men samtidigt är bolaget en viktig aktör när kommunen är i behov av nya verksamhetslokaler.

Finansieringsrisk

Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Det innebär att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Låneportföljen uppgick till 4 375 (4 245) mkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huddinge Samhällsfastigheter påverkas i hög grad av ränteutvecklingen. Räntenivån har stigit från låga nivåer vid ingången av 2022 för att kulminera under 2023 och början av 2024. Under senare delen av 2024 har nivån planat ut för att under 2025 ytterligare sjunka. Bolaget ser dock en risk för stigande räntekostnader de närmaste åren främst på grund av de omfattande investeringar som pågår och planeras.

Huddinge Samhällsfastigheter bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer fortsätta öka. Främst tack vare efterfrågan från Huddinge kommun att bygga samhällsfastigheter såsom en ny simhall och idrottshall men också för ett nytt kommunhus och bibliotek. Underhåll och åtgärder för energibesparingar i bolagets befintliga bestånd kommer till stor del finansieras genom upptagande av nya lån.

Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i not 25.

Osäkerhetsfaktorer

Den rådande situationen i omvärlden medför fortsatt påtaglig osäkerhet om framtida kostnadsutveckling för energi, finansiering, material och tjänster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	879 799	821 946	672 387	656 220	608 927
Övriga intäkter	130 018	100 324	115 622	113 921	63 911
Resultat efter finansiella poster	-80 628	-1 283	-57 589	41 439	17 410
Direktavkastning fastigheter (%)	5,0	6,3	5,5	4,5	4,7
Balansomslutning	7 149 650	7 148 328	7 172 318	7 021 521	7 183 948
Fastighetslån	4 375 000	4 245 000	4 245 000	4 095 000	4 330 000
Soliditet (%)	29,8	30,8	30,9	32,4	31,1
Avkastning på eget kap. (%)	-3,8	-0,1	-2,6	1,8	0,8
Avkastning på totalt kap. (%)	-3,0	-2,1	-2,7	3,8	0,9
Medelantalet anställda	130	125	144	137	133

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital					
2024-01-01	20 000	10 787	2 159 796	-32 086	2 158 497
Vinstdisposition			-32 086	32 086	0
Årets resultat				-14 617	-14 617
Eget kapital					
2024-12-31	20 000	10 787	2 127 710	-14 617	2 143 880
Vinstdisposition			-14 617	14 617	0
Årets resultat				-69 506	
Eget kapital					
2025-12-31	20 000	10 787	2 113 093	-69 506	2 074 374

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 113 092 548
årets förlust	-69 505 894
	2 043 586 654
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 043 586 654
	2 043 586 654

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	879 799	821 946
Övriga intäkter	3	130 018	100 324
		1 009 817	922 270
Rörelsens kostnader			
Underhålls- och reparationskostnader		-142 738	-136 514
Driftkostnader	4, 5	-227 245	-251 783
Fastighetsskatt		-1 429	-1 340
Personalkostnader	6	-128 046	-109 433
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-238 061	-234 418
Övriga rörelsekostnader	5, 7	-219 937	-44 949
		-957 456	-778 437
Rörelseresultat	8	52 361	143 833
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		747	3 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-133 735	-148 887
		-132 988	-145 116
Resultat efter finansiella poster		-80 628	-1 283
Bokslutsdispositioner	10	0	0
Resultat före skatt		-80 628	-1 283
Skatt på årets resultat	11	11 122	-13 335
Årets resultat		-69 506	-14 617

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	38 164	36 907
Förvaltningsfastigheter	13	5 756 140	5 981 380
Nedlagda utgifter på annans fastighet	14	1 006	2 964
Inventarier, verktyg och installationer	15	508 315	503 330
Pågående nybyggnation	16	486 913	263 761
		6 790 538	6 788 342

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17, 18	25	25
		25	25

Summa anläggningstillgångar 6 790 563 6 788 367

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		231 057	11 548
Aktuella skattefordringar		6 883	8 227
Övriga fordringar	20	105 167	329 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15 901	10 071
		359 008	359 489

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 359 084 359 961

SUMMA TILLGÅNGAR 7 149 650 7 148 328

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	22, 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		20 000	20 000
Uppskrivningsfond		10 787	10 787
		30 787	30 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 113 093	2 127 710
Årets resultat		-69 506	-14 617
		2 043 587	2 113 093
Summa eget kapital		2 074 374	2 143 880
Obeskattade reserver	24	74 409	74 409
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	290 922	301 993
Summa avsättningar		290 922	301 993
Långfristiga skulder			
Skulder till Huddinge kommun	25	4 375 000	4 245 000
Depositioner		134	556
Summa långfristiga skulder		4 375 134	4 245 556
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 014	87 854
Skulder till koncernföretag		25	25
Övriga skulder		3 781	32 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	253 991	262 518
Summa kortfristiga skulder		334 811	382 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 149 650	7 148 328

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	-80 628	-1 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	347 201	237 291
Betald skatt		0	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		266 573	236 023
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-219 509	41 553
Förändring av kortfristiga fordringar		219 987	-19 307
Förändring av leverantörsskulder		-10 840	-1 663
Förändring av kortfristiga skulder		-37 262	-19 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		218 949	237 164
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-349 345	-243 027
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	6 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-349 345	-236 926
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		130 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		130 000	0
Årets kassaflöde		-396	238
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		472	236
Likvida medel vid årets slut		76	474

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten på egen förvaltade fastigheter och externt förvaltade fastigheter samt verksamheten på Flottsbro. Dessa intäkter redovisas i perioden intäkten inflyter. Övriga intäkter avser även fast arvode för extern förvaltning. Arvodet intäktsförs i den period som tjänsten avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Från och med 2019 aktiveras ränta kopplad till uppförande av anläggningstillgångar. I bolaget klassificeras fastigheter som används i bolagets rörelse som rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Markanläggningar	10-20 år
Övernattningsstugor	100 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgästanpassning	10 år
VS Stammar	40 år
Ventilation	10-40 år
El	10-40 år
Hiss/transport	40 år

Nedlagda utgifter på annans fastighet skrivs av på kontraktstiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inkl kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos FORA.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3a§ upprättas ingen koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning.

Direktavkastning fastigheter

Resultat före avskrivningar och realisationsvinst/förlust dividerat med planenligt utgående restvärde.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4% av obeskatade reserver.

Uppskattningar och bedömningar

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Inför årsbokslutet 2025 har Huddinge Samhällsfastigheters fastighetsinnehav värderats. Ett externt värderingsinstitut har värderat 30 fastigheter motsvarande 59 procent av marknadsvärdet. För resterande fastigheter har en intern marknadsvärdering utförts. Fastighetsvärderarna antog marknadsmässiga hyror och driftkostnader på fastighetsnivå. Direktavkastningarna låg vid värderingstidpunkten inom intervallet 4,9-6,5 procent, de flesta inom spannet 5,5-6,5 procent. Se vidare not 13.

Not 2 Hyresintäkter

	2025	2024
Specifikation av hyresintäkter		
Bostäder	472	484
Ej uthyrt bostäder	0	-19
Lokaler	882 094	826 200
Hyresrabatterade lokaler	-6	-18
Garage och parkeringsplatser lokaler	51	51
Ej uthyrt lokaler	0	-4 753
Hyresreduktion pga men i nyttjanderätt	-2 813	0
	879 799	821 946

Not 3 Offentligt bidrag

I årets övriga intäkter ingår 0 (0) mkr i mottagna stöd.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	35 630	38 240
El	54 693	63 397
Renhållning	6 701	8 284
Snöröjning	5 929	8 395
Vatten	11 873	10 933
Bevakning	6 937	7 086
Inre städning	527	884
Fastighetsförsäkring	4 647	5 172
Hyra paviljonger och inhyrda objekt från Hüge Bostäder	88 874	93 873
Övrigt	11 435	15 519
	227 245	251 783

Not 5 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande;

	2025	2024
Inom ett år	20 375	25 569
Senare än ett år men inom fem år	46 889	21 557
Senare än fem år	658	0
	67 922	47 126
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till;		
Maskiner och inventarier	2 538	2 014
Byggnader/lokaler	24 113	27 344
Leasingkostnader	26 651	29 358

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	49	40
Män	81	85
	130	125
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 910	629
Övriga anställda	79 951	72 267
	81 861	72 896
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	664	329
Pensionskostnader för övriga anställda	10 058	7 276
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 135	22 712
	35 857	30 317
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 718	103 213
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Ersättning Verkställande direktör

Löner, ersättningar och pensioner för verkställande direktör avser perioden 7 januari - 31 december 2025, då verkställande direktören tillträdde den 7 januari 2025.

Under perioden 1 augusti 2024 - 1 februari 2025 har bolaget haft en tillförordnad verkställande direktör genom konsultuppdrag. Ersättning för detta har utgått med 282 (1 299) tkr via konsultavtal.

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen är denne berättigad till 12 månaders lön. Om beslutet om avsked beror på att verkställande direktör gjort sig skyldig till ekonomiska oegentligheter där domstol funnit verkställande direktör skyldig till olagligheter som rör Huddinge Samhällsfastigheter AB, äger verkställande direktör inte rätt till uppsägningslön eller övriga förmåner.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan.

Not 7 Arvode till revisorer

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

	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	527	521
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	104	78
	632	599
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	20	13
Lekmannarevision Azets/KPMG	144	216
	164	229

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Årets försäljning till andra företag i koncernen uppgår till 935 (859) mkr. Merparten av försäljningen, 99% (100%), avser försäljning till Huddinge kommun. Per balansdagen utgör 225 mkr av totala kundfordringar, fordringar gentemot Huddinge kommun. Årets inköp från andra företag i koncernen uppgår till 85 (92) mkr.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränta fastighetslån Huddinge kommun	138 712	160 622
Aktiverad ränta	-5 100	-11 800
Övriga räntekostnader	123	65
	133 735	148 887

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av periodiseringsfond	0	0
	0	0

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skattekostnad	11 122	-12 800
Justering avseende tidigare år	0	-535
Totalt redovisad skatt	11 122	-13 335

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-80 628		-1 283
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	16 609	20,60	264
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,17	-133	-956,45	-12 268
Ej bokad uppskjuten skatt ränta	-5,51	-4 442	-65,80	-844
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	1,35	1 088	0,00	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,82	664	3,73	48
Ej uppbokad skatt på underskott			0,00	0
Justering skatt tidigare år	-3,30	-2 664	-41,71	-535
Redovisad effektiv skatt	13,79	11 122	-1 039,64	-13 335

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 909	65 681
Omklassificeringar	3 953	1 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 862	66 909
Ingående avskrivningar	-30 002	-27 393
Årets avskrivningar	-2 696	-2 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 698	-30 002
Utgående redovisat värde	38 164	36 907

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen, se not 13.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 385 701	7 944 727
Inköp	1 104	0
Försäljningar/utrangeringar	-244 864	-11 020
Omklassificeringar	85 389	451 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 227 329	8 385 701
Ingående avskrivningar	-2 414 778	-2 218 299
Försäljningar/utrangeringar	135 857	5 669
Årets avskrivningar	-202 726	-202 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 481 647	-2 414 778
Ingående uppskrivningar	10 787	10 787
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 787	10 787
Ingående nedskrivningar	-329	-329
Återförda nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-329	-329
Utgående redovisat värde	5 756 140	5 981 380
Bokfört värde byggnader	5 518 652	5 743 892
Bokfört värde mark	237 488	237 488
	5 756 140	5 981 380

I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta 40 767 (40 767) tkr.

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Huddinge Samhällsfastigheter är Huddinge Kommuns fastighetsbolag som tillhandahåller kommunala verksamhetslokaler. För de kommunala verksamhetslokalerna gäller principen självkostnadsprissättning vilket för bolagets fastigheter innebär att fastighetskostnader och investeringar täcks av den hyresättning som avtalas med kommunen.

Huddinge Samhällsfastigheter gör årligen en marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd. Delar av fastighetsbeståndet har värderats av ett externt värderingsinstitut och andra delar av beståndet av koncerninterna resurser. Se även avsnittet Uppskattningar och bedömningar under Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 9 696 515 (9 751 815) tkr.

Not 14 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 993	17 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 993	17 993
Ingående avskrivningar	-15 029	-13 071
Årets avskrivningar	-1 958	-1 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 987	-15 029
Utgående redovisat värde	1 006	2 964

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 799	507 808
Inköp	3 108	5 328
Försäljningar/utrangeringar	-6 114	-19 948
Omklassificeringar	32 691	137 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 485	630 799
Ingående avskrivningar	-127 469	-114 620
Försäljningar/utrangeringar	5 981	14 854
Årets avskrivningar	-30 681	-27 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 170	-127 469
Utgående redovisat värde	508 315	503 330

Not 16 Pågående nybyggnation

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda utgifter	263 761	617 026
Under året nedlagda utgifter	376 963	261 097
Under året kostnadsförda projekt	-29 014	-23 444
Under året genomförd omklassificering	-124 797	-590 918
Utgående nedlagda kostnader	486 913	263 761
Utgående redovisat värde	486 913	263 761

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

Not 18 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde		
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	100	100	25 25		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	559347-5501	Huddinge	27	0	

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	290 922 290 922	301 993 301 993

Den uppskjutna skatteskulden avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader och mark. Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger planenliga restvärden med 1 412 243 tkr. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6%.

Not 20 Övriga fordringar

Bolaget ingår i Huddinge Kommuns koncernkontostruktur. Övriga fordringar inkluderar saldot på koncernkontot om 19 483 (240 392) tkr.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	7 232	6 919
Upplupna intäkter	7 656	1 380
Förutbetalda driftskostnader	558	368
Övriga poster	455	1 404
	15 901	10 071

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 200 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	2 113 092 548
årets förlust	-69 505 894
	2 043 586 654

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 043 586 654
	2 043 586 654

Not 24 Obeskattade reserver

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	74 409	74 409
	74 409	74 409

Not 25 Skulder till Huddinge kommun

Räntebärande skulder

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller 1-5 år efter balansdagen		
Skulder till Huddinge kommun	4 375 000	4 245 000
	4 375 000	4 245 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna semesterlöner	5 385	4 545
Upplupna sociala avgifter	1 522	1 365
Beräknad löneskatt pensioner	1 866	1 835
Förutbetalda hyresintäkter	216 037	233 889
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	6 407	6 899
Avetablering paviljonger	11 154	9 894
Förutbetalda övriga intäkter	2 664	0
Upplupna personalkostnader i samband med omorganisation	5 091	0
Övriga poster	3 865	4 091
	253 991	262 518

Not 27 Finansiella poster

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	747	3 771
Erlagd ränta	-133 735	-148 887
	-132 988	-145 116

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	238 061	234 418
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	111	-2 326
Justering skatt tidigare år	0	-535
Reversering av nedskrivningar	0	5 734
Utrangeringar	109 029	0
	347 201	237 291

Not 29 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 491	1 436
	1 491	1 436

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2% av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huddinge Samhällsfastigheter gör bedömningen att risken för att en sådan konflikt skulle uppstå som låg.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 januari 2026 hyr inte längre Huddinge Samhällsfastigheter 37 235 kvm från Huga Bostäder AB då dessa lämnats tillbaka. Förändringen innebär minskade intäkter med 74 mkr och minskade kostnader med 72 mkr.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 20 februari 2026.

Huddinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christofer Sköld
Ordförande

Eeva Laine
Förste vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Bo Källström

Marita Anheim
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor