AB Ronnebyhus

Org nr 556518-3943

Årsredovisning 2025

Faktaruta	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, mnkr	**179,3**	**169,1**	**159,2**	**154**
Rörelseresultat, mnkr	**8,2**	**35,2**	**22,3**	**26,9**
Årets resultat, mnkr	**-6,9**	**15,9**	**3,6**	**-3,8**
Varav nedskrivning byggnad, mark	**-24,2**	**0,0**	**-2,8**	**0,0**
Balansomslutning, mnkr	**926**	**921**	**861**	**856**
Soliditet, %	**44,2%**	**45,7%**	**47,1%**	**46,9%**
Likviditet, mnkr	**27,0**	**42,7**	**23,0**	**72,4**
Investeringar, mnkr	**81,6**	**76,8**	**92,8**	**27,7**
Taxeringsvärde, mnkr	**1074,0**	**1016,1**	**1015,2**	**1002,9**
Antal bostäder, lägenheter	**1757**	**1757**	**1759**	**1752**
Antal bostäder, blockavtal	**267**	**267**	**267**	**271**
Medelantal anställda	**38**	**37**	**36**	**35**
Avflyttningar	**22%**	**22%**	**20%**	**21%**
Omflyttningar % (ingår i avflyttningar)	**4,4**	**6,0**	**4,9**	**5,3**
Ekonomisk vakansgrad, bostäder	**6,2%**	**7,0%**	**7,3%**	**5,4%**
Nöjdkundindex				
Serviceindex		**84,0%**		**82,3%**
Produktindex		**80,4%**		**78,7%**
Kvalitetsmätning genomförs vartannat år				

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ronnebyhus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Verksamhet och ägarstruktur

I bolagsordningen för AB Ronnebyhus står angivet att bolagets verksamhet är att inom Ronneby kommun förvärva, äga, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Ronneby kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget skall även i största möjliga mån medverka till optimering och samordning av kommunkoncernens fastighetsförvaltning. Bolagsordningen för AB Ronnebyhus antogs 2023-03-30 §84 som bilaga till KF:s beslut och fastställdes på en ordinarie bolagsstämma 2023-05-12. AB Ronnebyhus senast gällande ägardirektiv antogs vid en extra bolagsstämma den 24:e januari 2023.

Under den årliga informationskampanjen Beredskapsveckan (initiativ från dåvarande MSB) som hölls över hela Sverige anordnade Ronnebyhus två grillkvällar i utvalda bostadsområden. Det gav Ronnebyhus hyresgäster tillfälle att öka sin kunskap om vad som krävs av den enskilde vid kris, hur man förbereder sig för den samt ställa övriga frågor till Ronnebyhus styrelse och medarbetare som deltog.

Bolagets verksamhet har bedrivits och utvecklats i enlighet med dess fastställda ändamål och de kommunala befogenheter som utgör ramen för verksamheten så som de är angivna i gällande ägardirektiv för år 2023. Bolagsordningen har efterlevts. Så också ägardirektiven förutom direktivet om 40 lägenheter i de mindre orterna. Detta direktiv har påbörjats och nybyggnation pågår i två av de mindre orterna.

Bolaget ägs i sin helhet av AB Ronneby Helsobrunn med org.nr. 556033–9219. AB Ronneby Helsobrunn är det närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Ronneby kommun med org.nr. 212000–0837 med säte i Ronneby kommun.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (Fastigo).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året konstaterade bolaget ett nedskrivningsbehov avseende ett pågående nybyggnationsprojekt. En nedskrivning om 7,2 mkr har därför genomförts i bokslutet för nyproduktionen av 18 st lägenheter i Johannishus. Därutöver har en nedskrivning om 17 mkr redovisats avseende färdigställda renoveringsprojekt i fastigheterna Peder Holm 9 och Peder Holm 11 i Ronneby.

Styrelsens arbete

Styrelsen har i enlighet med aktiebolagslagen antagit arbetsordning, instruktion för VD och anvisningar för ekonomisk rapportering. Sammanträdesplan har antagits som redovisar tidpunkter för respektive sammanträde. Styrelsen har under år 2025 haft 5 st. sammanträden och handlagt och fattat beslut om investeringar och verksamhetsåtgärder, mottagit fortlöpande rapporter från bolagsledningen samt beslutat om ärenden i enlighet med antagen arbetsordning och delegation enligt gällande VD-instruktion.

Stort fokus för styrelsen har liksom föregående år varit de större pågående ombyggnads- och renoveringsprojekten som både

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

slutförts och påbörjats under året samt nybyggnation som fortsätter under de närmsta åren.

Affärsplan

Företagets affärsplan för 2025 uppdaterades och beslutades av styrelsen under februari 2025. Affärsplanen omfattar mål och strategier för 2025.

Affärsidé

AB Ronnebyhus ska långsiktigt äga och förvalta fastigheter med bostäder och tillhörande lokaler i en trygg miljö. Verksamheten ska präglas av serviceanda, utveckling och ett varierat utbud av attraktiva bostäder för boende i Ronneby kommun.

Vision

Genom hög service erbjuder vi med stolthet trivsamt och attraktivt boende till alla i trygga och lugna bostadsområden.

Mål

- Starkt varumärke
- Nöjda kunder
- Nöjda och kompetenta medarbetare
- Stark ekonomi
- Miljöanpassad verksamhet
- Utveckla och förädla boendemiljöer
- Ökad kvalitet (strategi och organisation)

Starkt varumärke

Ett starkt varumärke underlättar kommunikationen med marknaden och är av stort värde för företaget och företagets kunder. Ronnebyhus varumärkesplattform togs fram 2015 och till denna kopplas även arbetet utifrån ett medarbetarperspektiv och inkluderar inte bara vårt yttre varumärke utan även vårt inre.

Varumärket har fyra löften som kommuniceras mot kunden:

- Ett hem med möjligheter
- Vi förenklar ditt boende
- Trivsel tillsammans
- Du kan lita på oss

Detta förkortas i ordet METT, Möjligheter, Enkelhet, Trivsel och Trovärdighet.

Det inre varumärket påverkar hur vi arbetar internt:

- En arbetsplats med möjligheter
- Enkelhet, tydlighet i arbetet
- Trivsel tillsammans
- En trovärdig arbetsplats. Vi gör det vi kommit överens om.

Ronnebyhus ger två gånger per år ut kundtidningen Takåsen, både i tryckt och digital form, till samtliga hyresgäster. Under 2025 innehöll dessa främst information om pågående större ombyggnadsprojekt och nybyggnationen i Bräkne-Hoby samt i Johannishus. De inkluderade även aktuella och smarta tips till hyresgästerna som har en positiv miljöpåverkan såsom t.ex. vattenförbrukning och hantering av hushållsavfall. Under året har företagets hemsida och sociala medier använts flitigt för att sprida information och genomföra marknadsföring. Den strategiska plan för sociala medier som togs fram 2022 har lett till en tydlig ökning i både räckvidd och interaktion under 2023, och utvecklingen fortsatte med ännu starkare resultat under 2024-2025.

Under året har Ronnebyhus arbetat aktivt med marknadsföring genom bioreklam samt löpande annonsering i både tryckta och digitala medier. Bolaget deltog även vid den välbesökta Seniormässan på Blekinge Convention Center samt vid Ronnebys Sommartorg i samband med skolavslutningsdagen. På Luciadagen genomfördes det årliga luciatåget, där medarbetarna dekorerade en karavan av elbilar och körde genom utvalda bostadsområden - ett uppskattat inslag som bidrog till att stärka den lokala närvaron och uppskattades av hyresgästerna.

I sociala medier uppnådde videoinlägget från luciatåget den högsta räckvidden under 2025 följt av publiceringar kopplade till

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

nyproduktionen i Johannishus och renoveringsprojektet på Övre Brunnsvägen som väckte stort engagemang.

Som en del av bolagets bosociala arbete sponsrade Ronnebyhus under året åtta föreningar. I anslutning till grillkvällarna som genomfördes under den nationella Beredskapsveckan medverkade föreningarna med olika aktiviteter riktade till hyresgästerna vilket bidrog till att stärka både delaktighet och gemenskap i bostadsområdena.

Nöjd kund

NKI-undersökningar (Nöjd kundindex) genomförs vartannat år. Den nuvarande enkätmodellen (Aktiv Bo) infördes 2012 och har sedan dess genomförts under 2014, 2016, 2018, 2020, 2022 och 2024.

Enkäten innehåller två delar; Serviceindex och Produktindex. Serviceindex mäter hur hyresgästen upplever att han/hon tas på allvar, tryggheten, rent och snyggt och om hyresvärden erbjuder hjälp när det behövs.

Under den senaste mätningen 2024 uppgick serviceindex till 84,0 procent vilket var en ökning med 1,7 procentenheter sedan 2022. Produktindex uppgick till 80,4 procent och ökade därigenom också med 1,7 procentenheter. Mycket goda resultat där serviceindex hamnade strax under det högt uppsatta målet om 85 procent och målet för produktindex om 80 procent överträffades. Resultatet i undersökningen är grunden till vår måltavla som vi arbetar kontinuerligt med de påföljande två åren för att försöka förbättra resultaten och nå de uppsatta målen. Nästa NKI-undersökning genomförs under 2026.

Från NKI-undersökningen 2024: ”92,1% av hyresgästerna kan rekommendera Ronnebyhus som värd och förvaltare”.

Medarbetare

En viktig förutsättning för nöjda hyresgäster är att bolaget har engagerade medarbetare med rätt kompetens. Genom kontinuerlig utbildning och kompetensutveckling stärks både arbetsglädje och effektivitet vilket i sin tur bidrar till lägre personalomsättning och hög närvaro. Under hösten 2023 införde bolaget det digitala temperaturmätningsverktyget Winningtemp, där medarbetarna varje vecka besvarar korta forskningsbaserade frågor inom tio områden som är relevanta för trivsel och prestation. Resultaten följs upp i arbetsgrupperna tillsammans med respektive chef med syfte att ytterligare utveckla arbetsmiljö och motivation. Det genomsnittliga resultatet för 2025 uppgår till 7,6 att jämföra med ett branschgenomsnitt om 8,1 bland företag som använder Winningtemp. Utfallet på årsbasis påverkas av att en organisationsförändring genomfördes i mars, då resultatet tillfälligt sjönk till 7,1 vilket är en vanlig effekt i samband med förändringsprocesser. Under årets tre avslutande månader steg resultatet till 8,0 vilket indikerar en tydlig positiv utveckling efter genomförda åtgärder.

Den totala sjukfrånvaron för 2025 uppgick till 5,37 procent varav 2,60 procent avsåg korttidsfrånvaro.

Under året genomfördes för tredje året i rad en arbetsmiljövecka i samverkan med bolagets skyddsombud, där samtliga medarbetare deltog. Årets tema utgick från ”machosamtalet” och omfattade föreläsningar, övningar och diskussioner med fokus på känslor, kollegialt stöd, samarbete och förebyggande av trakasserier på arbetsplatsen.

AB Ronnebyhus använder IA-systemet, ett webbaserat system för rapportering och uppföljning av avvikelser inom arbetsmiljöområdet. Under 2025 registrerades totalt 12 avvikelser, fördelade på 2 olycksfall, 2 tillbud, 1 färdolycksfall samt 7 riskobservationer.

IA-systemet är en integrerad del av bolagets systematiska arbetsmiljöarbete och används för att identifiera risker, följa upp inträffade händelser samt vidta förebyggande åtgärder. Inrapporterade ärenden

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

hanteras och följs upp i syfte att minska risken för framtida olyckor och bidra till en säker och trygg arbetsmiljö för bolagets medarbetare. Medarbetarna uppmuntras kontinuerligt att rapportera riskobservationer för att på ett systematiskt sätt minska risker i vardagen.

Den översyn av arbetsprocesser inom enheten Boservice som inleddes 2024 resulterade i en omorganisation våren 2025. Arbetet bedrevs i en transparent process i nära samverkan mellan ledningsgrupp, medarbetare, skyddsombud samt representanter från Fastighetsanställdas Förbund och Vision. Omorganisationen innebär att bolaget gått från tre geografiskt indelade bovärdsområden till tre funktionsindelade enheter med uppdrag över hela kommunen. Enheterna är:

- Gemensam miljö
- Reparatörer
- Besiktning och boendestöd

Varje enhet har specifika arbetsuppgifter och ansvarsområden vilket gör det enklare att rikta rätt insatser och underlättar planering.

Detta bidrar till att skapa en tydlig struktur för hela företaget. Förändringen bedöms även bidra till ökad robusthet, mer effektivt nyttjande av maskinparken, lägre kostnader utan kvalitetsförsämring samt förbättrade förutsättningar för kompetensutveckling. Ronnebyhus bedömer att omorganisationen även kan underlätta arbetet med bolagets Nöjd kundindex.

Ledningsgruppen, bestående av VD, ekonomichef, fastighetschef, boservicechef och verksamhetsutvecklare, har under året haft regelbundna möten där strategiska frågor, ledarskap och arbetsmiljö behandlats.

Miljö

2020 påbörjades arbetet med utbyte av fordonsflottan i enlighet med det som står angivet i ägardirektivet. Målet är att samtliga bilar ska bytas ut från diesel till el i första hand och i andra hand till gas. Även trädgårdsmaskiner byts kontinuerligt ut till eldrivna maskiner. Ronnebyhus el- och gasdrivna fordon uppgår totalt till 57 procent av fordonsflottan. Av totalen 21 st. fordon är 8 st. eldrivna, 1 st. är hybrid och 3 st är gasdrivna. Antalet robotgräsklippare uppgår till 5st.

All ny, till- och ombyggnation har genomförts i enlighet med Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation såsom angivet i ägardirektiven för 2023.

Miljönyckeltal

Föregående års siffror är omräknade för de ytor som finns i bolagets bestånd 2025-12-31.

Energislag	2025	2024	2023
Uppvärmning kWh/m^2 Atemp * (klimatkorrigerad)	82,6	82,4	84,0
Fastighetsel kWh/m^2 Atemp *	15,2	16,3	16,8
Vattenförbrukning m^3/lgh	81,4	85,3	88,6
*Atemp = invändig area som värms till mer än 10 °C			

Resultatet ovan visar att uppvärmningsbehovet varit relativt oförändrat under året. AB Ronnebyhus arbetar kontinuerligt med att minska både över- och undertemperaturer i lägenheterna för att uppnå en jämnare inomhustemperatur. I takt med att större renoveringsprojekt färdigställs förväntas energiförbrukningen minska, eftersom betydande åtgärder genomförs för att reducera bolagets totala energianvändning. Efter de genomförda renoveringarna på Peder Holmsgatan 9 och 11 har energiförbrukningen exempelvis minskat med cirka 30 procent. Renoveringen av de tre punkthusen på Övre Brunnsvägen 46, 48 och 50 som till största delen slutfördes under året

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

väntas ge motsvarande positiva effekt kommande år.

Fastighetselen har minskat markant, vilket sannolikt beror på installation av solceller på flera fastigheter samt förbättringar av klimatskalet i de färdigställda renoveringsprojekten. I de större projekten har även behovet av byggström varit lägre än tidigare år, vilket ytterligare bidragit till minskad energianvändning.

Vattenförbrukningen har minskat jämfört med föregående år, vilket bedöms vara ett resultat av införandet av individuell mätning i de nyrenoverade områdena.

Sedan 2017 har bolaget fortsatt att sträva efter en energireducering om 1 procent per år.

Produktutveckling

Målområdet produktutveckling innebär att Ronnebyhus ska utveckla och förädla befintliga boendemiljöer.

Ombyggnation och nyproduktion

Efter en genomförd inventering av samtliga skyddsrum i fastighetsbeståndet har AB Ronnebyhus åtgärdat i stort sett alla noterade anmärkningar. Det återstående arbetet avser uppdatering av iordningställanderitningar, vilket är beställt och kommer att utföras under 2026.

Bolaget fortsätter arbetet med att minska sin köpta energi genom flera olika åtgärder. Under året har solceller installerats på tre fastigheter, med en sammanlagd installerad effekt om 201 kW. Ett flertal ventilationsaggregat har även ersatts med mer energieffektiva alternativ. Arbetet med att installera frånluftsvärmepumpar på Förvaltarevägen och Skogvaktarevägen i Johannishus har fortsatt som planerat.

Under 2025 färdigställdes renoveringen av Övre Brunnsvägen 46 och 50 medan det sista huset på Övre Brunnsvägen 48 slutförs i början av 2026. Renoveringen har genomförts i två etapper där första etappen slutfördes i början av 2025. Andra etappen påbörjades första kvartalet 2025 där byggnad 48 och 50 ingår. Åtgärderna har omfattat byte av avloppsstammar, uppgradering av värme- och ventilationssystem, fasadtvätt, takbyte, installation av solceller samt omfattande invändig upprustning, inklusive nya kök, nya badrum och nya ytskikt i samtliga lägenheter.

Nyproduktionsprojektet med 18 stycken lägenheter i Johannishus fortlöper enligt plan. Produktionen startade i mitten av 2025 och beräknas vara färdigställd efter sommaren 2026. Projektet har ett tydligt fokus på naturanpassning och bevarande av befintlig skog. Byggnaderna uppförs i två våningar med trästomme.

I Kallinge pågår ombyggnaden av den tidigare förskolan Mumindalen till 6 lägenheter. Dessa större lägenheter, med egna uteplatser, beräknas stå färdiga under första kvartalet 2026.

AB Ronnebyhus producerar även ett nytt LSS-boende (hyresgäst Ronneby kommun) på Ronnebyvägen 19 i Bräkne-Hoby där produktionen påbörjades under året. Boendet beräknas stå klart efter sommaren 2026.

Under året har projektering för 4 nya marklägenheter i Hallabro inletts inom ramen för 40-direktivet.

I Eringsboda har två större lägenhetsrenoveringar genomförts i syfte att öka attraktiviteten i fastigheten, vilket resulterat i två nya hyresgäster samt fortsatt arbete med att renovera fler lägenheter i området. Utöver detta har bolaget genomfört förbättrings- och renoveringsåtgärder på flera LSS-boenden i kommunen, bland annat på Lindblomsvägen 64.

Solceller har installerats på 3 fastigheter under året, med en sammanlagd installerad effekt om 201 kw.

Trygghet är i ständigt fokus för bolaget. Genom den NKI-undersökning som genomfördes 2024 framkom önskemål från hyresgästerna som resulterade i framtagande av

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

handlingsplaner för gruppen gemensam miljö. Denna övergripande handlingsplan läggs in i analysverktyget Analytics som tillhandahålls av AktivBo. Under året har gruppen arbetat med åtgärder utifrån denna och resultatet utvärderas i mätningar under 2026.

Som ett ytterligare led i det trygghetsskapande arbetet har gruppen gemensam miljö ronderat samtliga bostadsområden 3 ggr per vecka. Detta för att öka närvaron och de anställdas synlighet i områdena utöver de tillfällen där det vardagliga arbetet utförs.

Att ha en säkerhetsdörr i lägenheten ökar känslan av trygghet och stänger ute ljud från trapphusen. Under 2025 sattes det in 28 säkerhetsdörrar i lägenheter i olika delar av fastighetsbeståndet.

Kostnaderna för löpande underhåll av golv och väggar i lägenheterna; s.k. HLU, samt vitvaror och porslin, ingår i underhållskostnaderna med ca 6,4 mkr.

Boinflytande

Samverkan med hyresgäster sker mellan Ronnebyhus och Hyresgästföreningen, både informella möten formella förhandlingar parterna emellan. Vid aktiviteter ute i bostadsområdena kommer också hyresgäster i direktkontakt med Ronnebyhus. Nöjd kundindex (NKI) bidrar till en god bild av vad hyresgäster anser fungerar bra respektive mindre bra. I och med att Ronnebyhus planerar förbättringsåtgärder utifrån NKI så är den en stor del av boinflytandet.

Kvalité

Ronnebyhus ska utveckla företagets strategiska arbete och sin organisation.

Genom gemensamt agerande och tydliga policys, kan beslut tas längre ut i organisationen, vilket ökar handlingskraften och ger mer nöjda kunder. För att åstadkomma detta är information och delaktighet viktig. Detta tillgodoses genom regelbundna arbetsplatsträffar, avdelningsmöten och företagsinformation där hela företaget träffas för gemensam information, workshops och aktiviteter.

Företaget deltar i flera kunskapsnätverk och utbildningar som stärker kompetensen och ökar professionalismen i agerandet.

I de fall kvalitetsmätningar kan göras (Winningtemp och NKI) så ligger de till grund för fortsatt arbete. För varje mätning sker analys, åtgärder och uppföljning. Utifrån NKI-undersökningen tar samtliga anställda gemensamt fram fokusområden och aktiviteter som ska förbättra kundnöjdheten framåt.

Ekonomi

Målområdet ekonomi fokuserar på lönsamhet, soliditet, underhållsnivå och vakansgrad.

Lönsamhet

Fokus på lönsamhet sker genom ständig granskning av verksamhetens intäkter och kostnader. Varje enskilt fastighetsbidrag till det sammanlagda resultatet analyseras. Genom analys av nyckeltal och jämförelser mellan fastigheternas individuella prestanda får vi en både kort- och långsiktig bild av avkastningsmöjligheterna. Genom att följa branschutvecklingen inhämtas kunskap som grund till beslut om investeringar och utveckling för bättre lönsamhet.

Inför beslut om större investeringar upprättas investeringskalkyler med LCC-analyser (Life Cycle Costs) av investeringens påverkan på avkastningen.

Hyror

Vid förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2025 års hyror träffades en överenskommelse om höjning med 4,95 procent från 1:a januari avseende bostäder med varmhyra och 2,48 procent för bostäder med kallhyra. Medelhyran för bolagets bostadsbestånd uppgår 2025 till ca 1 302 kr/m² (1231). Medelhyran för bolagets

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

blockhyresavtal uppgår till 1 819 kr/m² och för resterande bostäder till 1 249 kr/m².

Finansiellt

Räntekostnaden är fortsatt en betydande kostnadspost för bolaget och utvecklingen påverkar därför resultatet i hög grad. Under 2025 sänkte Riksbanken styrräntan; från 2,75 procent vid årets början till 1,75 procent mot slutet av året, vilket gav en positiv effekt på bolagets räntekostnader. Ronnebyhus tog under slutet av 2025 upp ett nytt lån om 25 mkr för finansiering av pågående större renoveringsprojekt samt nybyggnation. Finansieringen av bolagets skuldportfölj sker i överensstämmelse med antagen finanspolicy där finansiella derivatinstrument (ränteswappar) används för att hantera ränterisken och kapitalbindningslöften från kreditgivarna garanterar tillgången på kapital.

Vid årsskiftet är den genomsnittliga räntebindningstiden 1,6 år (2,3) och kapitalbindningstiden 0,5 år (0,9). Genomsnittsräntan för 2025 uppgår till 2,39 procent (2,83).

Soliditet

I lämnade ägardirektiv till AB Ronnebyhus för 2023 anges att bolaget långsiktigt ska eftersträva en soliditet som uppgår till lägst 15 procent.

Soliditeten har varit stabil de senaste åren och legat över 15 procent sedan år 2014. Under 2019 ökade soliditeten markant på grund av utdelning från dotterbolaget som skedde efter fastighetsförsäljningen under 2018. Under 2025 bibehåller bolaget en hög soliditetsnivå som uppgår till 44,2 procent.

I ägardirektiven för 2023 anges också att avkastningen på totalt kapital långsiktigt förväntas uppnå en genomsnittlig avkastning motsvarande 5 procent. För 2025 uppgår denna till 0,9 procent. Avkastningen på eget kapital uppgår under 2025 till -0,9 procent.

Årets investeringar i byggnader och inventarier på totalt 81,6 mkr redovisas i särskild förteckning.

Underhållsnivå

Bolagets lönsamhet kan inte bedömas utan att ta hänsyn till hur underhållsnivån stämmer överens med kostnaden för det verkliga slitaget. Redovisade underhållskostnader uppgår till 152 kr/m^2 (130) och totalt till 21,8 mkr (18,7).

Reparationer genomförs till stor del i egen regi och kostnaderna uppgår sammantaget till ca 9,4 mkr (9,3) varav ca 3,7 mkr avser kostnader för egen personal.

Vakanser

Under flera år var vakansgraden stabil för Ronnebyhus. Under 2015–2016 ökade befolkningen i Ronneby och så även efterfrågan på bostäder. Under 2025 var de vakanta lägenheterna inklusive de som var tomma pga. större ombyggnationer runt 4,9 – 7,3 procent. Totalt antal vakanta lägenheter uppgår vid årsskiftet 2025–2026 till 107 st (128). Av dessa 107 är 24 lägenheter vakanta p.g.a. renovering eller större ombyggnation inklusive 4 st. evakueringslägenheter.

Genomsnittligt antal vakanta lägenheter för år 2025 uppgår till 107 st. eller 6,1 procent (7,5). Genomsnittet för vakanta bostäder när de lägenheter som är föremål för renovering och ombyggnation exkluderas uppgår till 3,6 procent.

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostäder samt bostäder under ombyggnation uppgår under året till ca 10 315 tkr (10 913) eller ca 6,2 procent (7,0) av omsättningen för bostäder. Bostäder under ombyggnation eller renovering uppgår till 3 289 tkr medan outhyrda bostäder uppgår till 7 026 tkr. Total vakansgrad för bostäder, lokaler mm uppgår till totalt 6,9 procent (6,7) av omsättningen.

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Fastighetsvärden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna innebär bl.a. att nedskrivning och uppskrivning ska ske av tillgångar om det antas föreligga en bestående värdeförändring.

Det är VD:s och styrelsens bedömning att det sammantagna bokförda fastighetsvärdet är betryggande i förhållande till dagens marknadsvärden.

En teoretisk värdering av bolagets fastigheter sker kontinuerligt. Den baseras på bolagets driftnettoredovisning avseende verkliga hyresintäkter och taxebundna kostnader. Även en extern fastighetsvärdering har utförts av en oberoende värderingsman enligt kassaflödesmodellen.

Avseende övriga kostnader såsom skötsel, reparationer, underhåll och administration används ett schablonbelopp, att jämföra med privata fastighetsägares kostnader. Denna genomgång visar ett totalt övervärde på bolagets fastighetsbestånd på ca 720 mkr. Den externa värderingen visar ett liknande, något högre övervärde med 745 mkr.

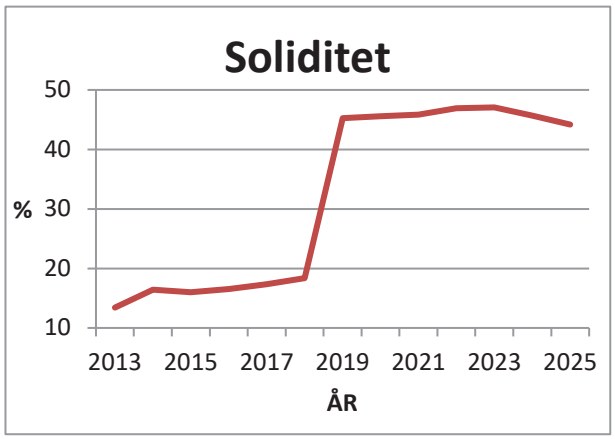
Resultat

Årets resultat efter finansiella poster men innan bokslutsdispositioner uppgår till -3 627 (22 536). Årets resultat efter bokslutsdispositioner uppgår till -2 906 tkr (20 036) och årets resultat efter skatt till -6 902 tkr (15 902).

Utgående balans för eget kapital är 408 534 tkr, varav 297 014 tkr avser fritt eget kapital. Förändringen under året var -12 402 tkr.

Under året har AB Ronnebyhus betalat ut ett koncernbidrag till moderbolaget AB Ronneby Helsobrunn med 2 500 tkr samt betalat ut en utdelning till AB Ronneby Helsobrunn med 5 500 tkr avseende verksamhetsåret 2024. Under 2026 kommer ingen värdeöverföring lämnas till AB Ronneby Helsobrunn avseende verksamhetsåret 2025.

Soliditeten ökade från 16–18 procent år 2014-2018 till att röra sig mellan 44-47 procent för 2019-2025. Den markanta ökningen förklaras av en utdelning med 210 575 tkr som skett från dotterbolaget Ronnebyhus Holding AB till moderbolaget AB Ronnebyhus. Utdelningen består av vinstmedel från fastighetsavyttringen under 2018. Även utan att ta utdelningen i beaktning vid beräkning av soliditeten så hade den ökat till 22,8 procent under 2025.



Flerårsjämförelse	2025	2024	2023	2022
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	3,8	2,6	3,1
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	5,4	3,2	5,1

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Definitioner

Soliditet

Soliditeten visar det egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen. Det ger ett mått på företagets förmåga att överleva tillfälliga konjunkturnedgångar.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen. Visar bolagets förmåga att betala skuldräntor samt att förränta det egna kapitalet.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital. Visar förräntningen av det egna kapitalet

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Framtida utveckling

De kommande åren handlar fortsatt om stora investeringar i befintligt bostadsbestånd men också planering och uppförande av nyproduktion. Upphandling av samverkansentreprenad har sedan tidigare genomförts och inrymmer en rad projekt även de kommande åren bland annat husen på Vällarevägen 4-8 och Lindvägen 25-43 i Kallinge. Färdigställda större renoveringar inom ovan samverkansentreprenad bl.a. Peder Holmsgatan 11 (färdigställdes februari 2024) och Peder Holmsgatan 9 (färdigställdes februari 2025), Volontärbacken 2 (färdigställdes januari 2024), Övre Brunnsvägen 46 (färdigställd 2025), 48 (pågår och färdigställs 2026) och 50 (färdigställd 2025). Bolaget står också inför ombyggnationer av lokaler p.g.a. nedstängda förskolor, på Hjorthöjden i Ronneby och Plommongården i Kallinge (färdigställs 2026).

Digitaliseringsfrågan är fortsatt viktig för bolaget. Som ett led i att möta hyresgästens krav och förväntningar på digitala tjänster har bolaget deltagit i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ. Under år 2022–2023 intensifierades bolagets arbete med digitala tjänster och dessutom påbörjades en översyn av befintligt affärs- och fastighetssystem. Under 2024 implementerades ett nytt ekonomisystem och planeringen för en övergång till ett webbaserat fastighetssystem pågår (implementeras under 2026). Båda samtida system som kan understödja fortsatt digitalisering och automatisering av tidskrävande processer. Öppna API:er, integrering med andra digitala system, användarvänligt för både medarbetare och hyresgäster står i fokus.

Det från 1/1 2022 avskaffade investeringsstödet för hyresbostäder innebär än större svårigheter att producera nya bostäder i regioner utan befolkningstillväxt. Arbetet med ägardirektivet om 40 nya lägenheter på de mindre orterna i kommunen fortgår trots att bolaget kan konstatera att nyproduktionskostnaderna fortsatt är höga och intäktssidan är låga. Detta leder till omfattande nedskrivningsbehov. Bolaget har med anledning av ovan låtit avvakta något med igångsättningen av nybyggnation de senaste åren. Under 2025 påbörjades dock nyproduktionen av 18 st. lägenheter i Johannishus och projektering av 2 st. parhus i Hallabro. Genom en omfattande ombyggnation i Backaryd kommer ”stuan” byggas om till bostad.

Bolaget ser fortsatt en tydlig förändring på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder har under de senaste åren tydligt stagnerat. Det nuvarande söktrycket är nu fortsatt på nivåer som förekom innan migrationsvågen 2015 och vakansgraden ökar fortsatt i jämn takt. Framskrivning av befolkningstillväxten är numera negativ för Ronnebys del men kan förhoppningsvis med rätt insatser dämpas något med koppling till Försvarsmaktens och industrins tillväxt i Ronneby och regionen. Bolaget behöver anpassa sitt bostadsbestånd och dess sammansättning för framtidens bostadsbehov.

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Förändringar i Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans	4 000	107 520	
2025-01-01			303 916
Årets resultat			- 6 902
Utgående balans			
2025-12-31	4 000	107 520	297 014

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	303 916 tkr
Årets resultat	-6 902 tkr

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	297 014 tkr

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

Belopp i tkr om inget annat anges.

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1, 2	179 335	169 088
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 527	3 279
Summa intäkter		180 862	172 367
Driftskostnader	2, 4, 5	-70 937	-68 064
Underhållskostnader		-21 838	-18 659
Fastighetsskatt		-2 876	-2 783
Avskrivningar	12, 13	-30 335	-28 849
Nedskrivningar	12	-24 200	
Jämförelsestörande poster	12	-1 405	–
Summa fastighetskostnader		-151 591	-118 355
Bruttoresultat		**29 271**	**54 012**
Administrationskostnader		-20 511	-18 297
Centrala administrationskostnader	6	-577	-559
Summa administrationskostnader		-21 088	-18 856
Rörelseresultat	7,8	**8 183**	**35 156**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	78	151
Ränteintäkter och liknande resultatposter		450	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 338	-13 787
Resultat efter finansiella poster		-3 627	22 536
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till ersättningsfond byggnad och mark	25		
Förändring av överavskrivningar	25	721	
Lämnade koncernbidrag			-2 500
Resultat före skatt		-2 906	20 036
Skatt på årets resultat	11	-3 996	-4 134
Årets resultat		**-6 902**	**15 902**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	845 021	797 376
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 140	3 154
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	46 705	67 491
		893 866	868 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran	20	257	391
		347	481
Summa anläggningstillgångar		894 213	868 502
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förskott till leverantörer	16	–	5 312
		–	5 312
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		1 220	975
Kundfordringar		506	490
Aktuell skatt		–	–
Övriga fordringar		–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 295	2 971
		5 021	4 436
Kassa och bank		27 016	42 724
Summa omsättningstillgångar		32 037	52 472
SUMMA TILLGÅNGAR		926 250	920 974

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	4 000	4 000
Reservfond		107 520	107 520
		111 520	111 520
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		303 916	293 514
Årets resultat		-6 902	15 902
	19	297 014	309 416
		408 534	420 936
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25	968	1 690
Övriga obeskattade reserver	25	–	–
		968	1 690
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	–	–
		–	–
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21, 22	465 000	440 000
		465 000	440 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 383	28 007
Skuld till dotterföretag	24	37	37
Skulder till koncernföretag		–	2 500
Aktuella skatteskulder		9	431
Övriga skulder		517	5 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 802	22 265
		51 748	58 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		926 250	920 974

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		8 183	35 156
Avskrivningar och nedskrivningar		54 535	28 849
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		–	–
		62 718	64 005
Erhållen ränta		528	1 167
Erlagd ränta		-12 338	-13 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		50 908	51 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		5 312	1 438
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-585	5 741
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 600	-20 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 035	37 970
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-83 283	-77 664
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 406	272
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		134	182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 743	-77 210
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		25 000	65 000
Amortering av lån		-	-
Utdelning	27	-5 500	–
Erhållna koncernbidrag	28		3 940
Lämnade koncernbidrag	28	-2 500	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 000	58 940
Årets kassaflöde		-15 708	19 700
Likvida medel vid årets början		42 724	23 024
Likvida medel vid årets slut		27 016	42 724

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Värderingsprinciper m m

Intäktsredovisning

Hyresintäkter
Inflödet av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt.
Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få med avdrag för lämnade rabatter.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Immateriella tillgångar	5 år
Byggnaden är indelad i följande komponenter	
Stomme	80 år
Fasad, balkong, fönster, el, V/A och värme,	50 år
Kulvert och Tak	40 år
Ventilation, hiss, kök, badrum och övrigt	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.
Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskotts-avdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till AB Ronneby Helsobrunn (556033-9219) med säte i Ronneby.

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Avtal om en s k ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som vanliga hyresavtal (operationell leasing).

Kassaflödesanalys

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

Not 1 **Hyresintäkter**	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Hyror		
Bostäder	165 354	156 376
Lokaler	24 173	22 648
Garage	3 182	3 074
Parkeringsplatser	934	914
	193 643	183 012
Rabatter		
Rabatt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	-205	-1 045
Studentrabatter	–	–
Hyresgästföreningen	-475	-453
Övriga rabatter	-235	-129
	-915	-1 627
Objekt under ombyggnation		
Bostäder	-3 289	-5 224
Lokaler	-9	-24
Garage och parkeringsplatser	-5	-18
	-3 303	-5 266
Outhyrda objekt		
Bostäder	-7 026	-5 689
Lokaler	-2 413	-644
Garage och parkeringsplatser	-651	-698
	-10 090	-7 031
Hyresintäkter totalt	179 335	169 088

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	24%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	25%	29%

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	*2024-01-01 -2024-12-31*
Vinst vid försäljning av fastighet	–	–
Elstöd	–	–
Försäkringsersättningar, återbetalningar, övr ersättningar	1 526	3 279
Summa förvaltningsintäkter	1 526	3 279

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	*2024-01-01 -2024-12-31*
Fastighetsskötsel	-17 038	-17 702
Reparationer	-9 404	-9 318
Sophämtning	-3 932	-3 654
Vatten	-9 365	-7 546
Fastighetsel	-7 715	-7 879
Uppvärmning	-17 780	-16 265
Riskkostnader	-3 059	-2 961
Övriga driftskostnader	-2 644	-2 739
Summa driftskostnader	-70 937	-68 064

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 5 Operationella leasingavtal

Leasetagare	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Kostnadsförda leasingavgifter	-1 016	-1 076

Företaget har ingått följande avtal avs. operationell leasing:
Peugeotfinans, Citroenfinans och Volvofinans avseende bilar
Framtida minimiavgifter för ej uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom 1 år	105	-
Senare än 1 år men inom 5 år	756	1 310
Mer än 5 år	–	–

Leasegivare	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Intäktsförda leasingintäkter	21 751	21 980

		Antal kontrakt	Yta tusen kvm			
Lokaler	< 1 år	11	6		18 729	3 096
	2-5 år	9	7		28 784	37 489
	> 5 år	1	1		85	3 678
Bostäder		1 578	116	**	144 140	113 479
		1 599	130		191 738	157 742

* Avser hyresintäkter under kontraktsperioden
** Bostäder avser årlig hyresintäkt

	2025-12-31	*2024-12-31*
Antal lägenheter under ombyggnad:	20	63
Avställda lägenheter	4	20
Antal outhyrda lägenheter	83	45

Not 6 Centrala administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	*2024-01-01 -2024-12-31*
Revisionskostnader	-180	-143
Övriga centrala administrationskostnader	-397	-416
Summa centrala administrationskostnader	-577	-559

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

	2025-01-01 -2025-12-31	*2024-01-01 -2024-12-31*
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	12
Män	24	25
	38	37
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 386	1 332
Övriga anställda	17 551	16 383
Totala löner och ersättningar	**18 937**	**17 715**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 947	5 608
Pensionskostnader, varav för styrelse och VD -294 tkr (1537 tkr år 2024)	509	2 465

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Könsfördelning i företagsledningen		
Styrelseledamöter		
Män	8	9
Kvinnor	3	2
Ledningsgrupp		
Män	3	3
Kvinnor	2	2

Not 8	**Sjukfrånvaro**	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid		5,4%	4,9%

Not 9	**Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
HBV		78	151
		78	151

Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	*2025-01-01 -2025-12-31*	*2024-01-01 -2024-12-31*
Räntekostnader, övriga		10 530	11 756
Borgensavgifter		1 808	2 031
		-12 338	-13 787

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 11	**Skatt på årets resultat**	**2025**	**2024**
Aktuell skatt		4 462	4 144
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader		-466	-10
Summa redovisad skatt		3 996	4 134
Avstämning av effektiv skattesats			
Redovisat resultat före skatt		-2 906	19 793
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):		-599	4 077
Skatteeffekt av:			
Övriga ej avdragsgilla kostnader		5 065	80
Övriga ej skattepliktiga intäkter		-5	-13
Justering av uppskjuten skatt på temporära skillnader tidigare år		-466	-10
Redovisad skatt		3 996	4 134
Effektiv skattesats		-137,5%	20,9%

Not 12	**Byggnader och mark**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		1 334 057	1 270 672
Nyanskaffningar		1 214	63 385
Avyttringar och utrangeringar		-1 406	–
Omklassificeringar		93 951	
		1 427 816	1 334 057
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-509 477	-481 731
Avyttringar och utrangeringar		–	–
Omklassificeringar		–	–
Årets avskrivning enligt plan		-29 113	-27 746
		-538 590	-509 477
Ackumulerade nedskrivningar			
Vid årets början		-27 205	-27 205
Avyttringar och utrangeringar			
Årets nedskrivningar		-17 000	
		-44 205	-27 205
Redovisat värde vid periodens slut		845 021	797 376
Verkligt värde		1 590 000	1 500 000

Beräkningen av verkligt värde baseras på värdering utförd av en oberoende värderingsman. Värderingen är gjord enligt kassaflödesmodellen. Avkastningen förväntas långsiktigt uppnå en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande 5%.

Taxeringsvärden, byggnader	842 102	801 039
Taxeringsvärden, mark	231 922	215 093

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 13	**Inventarier, verktyg och installationer**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		17 642	17 314
Nyanskaffningar		209	600
Avyttringar och utrangeringar		–	-272
		17 851	17 642
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-14 488	-13 657
Avyttringar och utrangeringar		–	272
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-1 223	-1 103
		-15 711	-14 488
Redovisat värde vid periodens slut		2 140	3 154

Not 14	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Vid årets början		67 491	54 659
Omklassificeringar		-95 165	-63 370
Investeringar		81 579	76 202
Nedskrivningar		-7 200	
Under året utbetalda förskott			
Redovisat värde vid periodens slut		46 705	67 491

Not 15	**Andel i koncernföretag**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		50	50
Förvärv		–	–
Vid årets slut		50	50
Redovisat värde vid årets slut		**50**	**50**
Namn/org.nr/säte/andel			
Ronnebyhus Holding AB/559150-0185/Ronneby/100%		50	50
Eget kapital 50 tkr			

Not 16	**Varulager m m**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Förskott till leverantörer		–	5 312
		–	5 312

Not 17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader		2 203	2 426
Övriga upplupna intäkter		1 092	545
		3 295	2 971

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 18 Antal aktier

A-aktier	40 000

Not 19 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst och förlust

Årets resultat	-6 902
Balanserat resultat	303 916
Summa	**297 014**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägaren	–
Balanseras i ny räkning	297 014
	297 014

Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt

2025-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Uppskjuten skatteskuld*
Byggnader och mark	257		
Underskottsavdrag	–		
Netto uppskjuten skattefordran	-	–	–

2024-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Uppskjuten skatteskuld*
Byggnader och mark	391		
Underskottsavdrag			
Netto uppskjuten skattefordran	-	–	–

Not 21 Långfristiga räntebärande skulder	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Varav 0 tkr förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Kommuninvest och Nordea Bank	465 000	440 000
Redovisat värde vid periodens utgång	465 000	440 000

Not 22 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar s k «säkringsredovisning», villket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 250 000 tkr (250 000).
På bokslutsdagen finns ett övervärde på 1 954 tkr (3 621) i tecknade avtal.

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Not 23	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Upplupna räntekostnader		2 930	3 391
Upplupen semesterskuld		1 632	1 571
Upplupna sociala avgifter		796	769
Förskottsbetalda hyror		12 087	11 109
Övriga poster		6 357	5 425
		23 802	22 265

Not 24	**Skuld till koncernföretag**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Skuld till Ronnebyhus Holding AB		37	37
		37	37

Not 25	**Övriga obeskattade reserver**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Avsättning till ersättningsfond försäkringsersättning brand		–	–
Förändring av överavskrivning inventarier		-721	
		-721	–

Not 26	**Eventualförpliktelser**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Ansvarsförbindelser, avser i sin helhet Fastigo.		371	348

Not 27	**Räntor och utdelningar**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Utdelning utbetald under året till AB Ronneby Helsobrunn		-5 500	–

Not 28	**Lämnade och mottagna koncernbidrag**	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Lämnat koncernbidrag under året till AB Ronneby Helsobrunn		-2 500	-10 000
Mottaget ägartillskott under året från AB Ronneby Helsobrunn		–	3 940
		-2 500	-6 060

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

AB Ronnebyhus – Styrelse, ledning och revisorer

Styrelse:

- Ordförande: Nils-Olov Olofsson
- 1:e vice ordförande: Tim Aulin
- 2:e vice ordförande: Anders Bromée
- Ledamöter: Mats Åstrand, Helene Fogelberg, Nils Ingmar Thorell, Benny Athle, Ronny Pettersson, Magnus Gustafsson, Carina Aulin, Bridget Anne Afor
- Arbetstagarrepresentant: Agneta Askblom

Ledning:

- Verkställande direktör: Peter Persson

Revisor, auktoriserad:

- Ernst & Young AB – Huvudansvarig revisor: Per Johansson, auktoriserad revisor

(Revisionsberättelse lämnas till årsstämman; se underskriftssidan för revisorspåteckning.)

Lekmannarevision (förtroenderevision):

- Lekmannarevisor: Jan Demerud, utsedd av kommunfullmäktige
- Lekmannarevisorssuppleant: Linda Olsson, utsedd av kommunfullmäktige

Anmärkning: Lekmannarevisorn lämnar en särskild granskningsrapport till årsstämman (i enlighet med kommunallagen/ABL för kommunala bolag).

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 februari 2026.

Ronneby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nils-Olov Olofsson,
Ordförande

Tim Aulin
1:e vice ordförande

Anders Bromée,
2:e vice ordförande

Mats Åstrand
Styrelseledamot

Helene Fogelberg
Styrelseledamot

Nils Ingmar Thorell
Styrelseledamot

Benny Athle
Styrelseledamot

Ronny Pettersson
Styrelseledamot

Magnus Gustafsson
Styrelseledamot

Carina Aulin
Styrelseledamot

Bridget Anne Afor
Styrelseledamot

Peter Persson
Verkställande direktör

Agneta Askblom
Personalrepresentant

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Elektronisk signering:

Detta dokument är elektroniskt undertecknat. Signerat dokument tillhandahålls på begäran via info@ronnebyhus.se

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Revisor: Ernst & Young AB, huvudansvarig revisor: Per Johansson, Auktoriserad revisor.

Förteckning över hyresobjekt uppdelade efter fastighetsområde 2025

(Lokaler under 20 kvm och förråd är ej medräknade.

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Yta	Årshyra/kvm	Lokaler Antal	Yta	Tot. kvm samfast
Ronneby										
Idrotten	3	27	6		36	1 911	1 346	1	89	4
Jägaren		21	6		27	1 526	1 315			4
Fäktaren	7	15			22	1 121	1 139			4
Karlstorp	12	40	30	9	91	5 823	1 307			37
Bålebro	5	23	15		43	2 783	1 165			
Odalmannen	57	111	68	13	249	14 819	1 268	4	647	39
Ågården	16	30	83	9	138	10 364	1 155			64
Hjorten 1	64	50	102	16	232	15 034	1 086	5	1 189	59
Elsa II	14	25	15	3	56	4 068	1 315			32
Åke 13	27	34	17	2	80	4 837	1 375	5	1 345	28
Gertrud 24	16	8			24	1 261	1 567			
Herta 17	13	20	9		42	2 450	1 624	2	76	30
Disa 1	2	14	29	7	52	4 038	1 334			21
Frida	7	18	12	3	40	2 699	1 643	1	485	
Friskytten 7								1	214	
Friskytten 8								1	214	
Kilen 7	4	27	50	3	84	5 974	1 610			44
S:a Ronneby	**247**	**463**	**442**	**65**	**1 216**	**78 707**	**1 286**	**20**	**4 259**	**366**
Kallinge										
Kalleberga 9:90	6	12	24		42	2 981	1 072	1	60	6
Kalleberga 38:1	1	1	12		14	973	1 121	1	31	
Kalleberga 8:77	6	21	2		29	1 754	1 304	1	160	
Kalleberga 8:204	10	54	37		101	6 707	1 121	3	977	55
Kalleberga 13:27	6	44	76		126	9 138	1 101	3	302	53
S:a Kallinge	**29**	**132**	**151**	**0**	**312**	**21 553**	**1 121**	**9**	**1 530**	**114**
Backaryd										
Kalmare 1:78	7	5	4		16	926	1 049			
Kalmare 1:46	1	6			7	389	1 235			
Backaryd 1:9	1				1	42	1 989			
S:a Backaryd	**9**	**11**	**4**	**0**	**24**	**1 357**	**1 131**	**0**	**0**	**0**
Hallabro										
V Hallen 1:117	2		4		6	360	1 054			3
Ö Hallen 3:38	2	4	2		8	514	1 202			
V Hallen 1:127					0					
S:a Hallabro	**4**	**4**	**6**	**0**	**14**	**874**	**1 141**	**0**	**0**	**3**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Yta	Årshyra/kvm	Lokaler Antal	Yta	Tot. kvm samfast
Bräkne-Hoby										
Hoby 6:92	5	3	4		12	686	1 191			2
Hoby 25:1	9	32	28	1	70	4 935	1 143			
Svenstorp 2:106	6	12			18	981	1 225	1	65	
Hoby 6:20	1	20			21	1 493	1 277			
Svenstorp 2:91		4	4		8	555	1 636			8
Svenstorp 1:19			4		4	278	1 504			2
Hoby 1:73			1	1	2	192	968			3
S:a Br.-Hoby	**21**	**71**	**41**	**2**	**135**	**9 121**	**1 215**	**1**	**65**	**15**
Johannishus										
Hjortsb. 4:184 kallh.		8	6		14	1 045	974			
Hjortsb. 4:41	8	4			12	578	1 080			
S:a Johannishus	**8**	**12**	**6**	**0**	**26**	**1 623**	**2 055**	**0**	**0**	**0**
Listerby										
Listerby 16:32		5	3		8	433	1 428			
S:a Listerby	**0**	**5**	**3**	**0**	**8**	**433**	**1 428**	**0**	**0**	**0**
Eringsboda										
Eringsboda N 1:185		4	1	1	6	306	1 234	1	39	
Eringsb. 1:185 kallh.		16			16	1 402	814			
S:a Eringsboda	**0**	**20**	**1**	**1**	**22**	**1 708**	**2 048**	**1**	**39**	**0**
Summa	**318**	**718**	**654**	**68**	**1 757**	**115 376**	**11 424**	**31**	**5 894**	**498**

Förteckning blockavtal lägenheter 2025

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Yta	Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler Antal	Yta	Garage/carport Antal
Furan 5		6			6	238	2 166	1	235	
Hjorten 1		6			6	276	1 869	1	166	
Hjorten 2		5			5	198	2 771	1	149	
Kartan 1 och 2		4			4	197	3 694	1	78	
Herta 17	11	2	1		14	619	1 800			
Eternellen		6			6	303	2 936	1	252	
Ågårdsbo		38			38	1 520	1 859	1	501	
Kalleberga 8:204		9			9	468	2 184	1	193	
Kalleberga 3:89	66	10			76	3 182	1 663	1	3 689	
Backaryd 1:9	27				27	1 476	1 455	1	789	
Hoby 1:73	23	17			40	1 543	1 988	1	1 357	
Hoby 6:7		6			6	366	1 992	1	42	
Hoby 2:96		4			4	202	1 784	1	136	
Hjortsberga 4:41	26				26	1 027	1 702	1	2 461	
Eringsb. 1:185 kallh.								1	547	
S:a blockavtal	**153**	**113**	**1**		**267**	**11 615**	1 851	**14**	**10 596**	
Summa totalt	**471**	**831**	**655**	**68**	**2 024**	**126 990**	**1 293**	**45**	**16 489**	**498**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

FÖRTECKNING ÖVER INVESTERINGAR 2025

Färdigställda investeringar

Renovering lgh, Peder Holm 9, Ronneby		2,4 Mnkr
Installation solceller Backaryd, Johannishus, Bräkne-Hoby		1,7 Mnkr
Renovering lgh, Björkliden, Eringsboda		0,5 Mnkr
Renovering, relining Skogsgårdsg, Ronneby		2,1 Mnkr
Renovering Backens hemtjänstlokal, Backaryd		0,6 Mnkr
Inköp garage, Kv Frida, Ronneby		0,8 Mnkr
Inköp mark, Bräkne-Hoby		0,4 Mnkr
Övrigt		1,7 Mnkr
	S:A	**10,2 Mnkr**

Pågående ny-/ombyggnader

Nybyggnation LLS-boende, Bräkne-Hoby		14,9 Mnkr
Nybyggnation lgh, Johannishus		16,1 Mnkr
Nybyggnation lgh, Hallabro		0,1 Mnkr
Ombyggnation lgh, Övre Brunnsv 46,48,50, Ronneby		34,3 Mnkr
Ombyggnation till lgh, Plommongården 2, fsk, Kallinge		5,0 Mnkr
Ombyggnation, Vitsippans fsk Hjorthöjden, Ronneby		0,4 Mnkr
Ombyggnation, LSS-boende Hjorthöjden, Ronneby		0,3 Mnkr
Övrigt		0,1 Mnkr
	S:A	**71,2 Mnkr**

Inventarieanskaffning

Fordon, maskiner och möbler		0,2 Mnkr
	S:A	**0,2 Mnkr**

Investeringar totalt **81,6 Mnkr**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Fastighetsförteckning
2025-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde Lokaler	Bostäder	Totalt
Kv. Idrotten 1	1959 *Peder Holmsgatan 9 A-E*	57 893	3 653	48 240		14 983	14 983
Kv. Jägaren 1	1960 *Peder Holmsgatan 11 A-D*	52 436	4 521	36 915		16 259	16 259
Kv. Fäktaren 8	1954 *Skogsgårdsgatan 4 A-B*	6 826	2 047	4 779		9 100	9 100
Tallen 2 och Borgen 6 (Karlstorp)	1987 *Övre Brunnsvägen 42, 44, Madelungsvägen 1, 3 A-D, Bålebrovägen 6 A-B*	66 433	27 355	39 078		53 000	53 000
Furan 5	1996 *Persborgsvägen 23*	4 199	2 707	1 492			
Ronneby 24:24 o Ronneby 16:17 (Bålebro)	1962 *Övre Brunnsvägen 46, 48, 50*	40 644	5 518	35 126		20 234	20 234
Kv. Odalmannen 2	1963 *Volontärbacken 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, Lindblomsvägen 1 A-E, 3 A-F*	167 059	48 099	118 960	2 652	128 948	131 600
Kv. Ågården 1	1965 *Knektabacken 1 A-E, 3 A-P, Volontärbacken 5 A-F, 7 A-C*	51 572	27 370	24 202	20	80 000	80 020
Kv. Hjorten 1	1971 *Lindblomsvägen 102-131*	86 331	53 513	27 837	7 669	138 000	145 669
Kv. Hjorten 2	2002 *Lindblomsvägen 64*	4 295	2 416	1 879			
Risatorp 1:183	1989	367		367	1 289		1 289
Kartan 1	2007 *Lindblomsvägen 140*	7 661	3 440	4 221			
Kv. Elsa 2	1989 *Kungsgatan 40, 44, Gångbrogatan 5, 7, Karlskronagatan 31*	33 265	18 036	15 229		43 200	43 200
Kv. Åke 13	1997 *Kungsgatan 28-30, 34 A-B, Tingsgatan 3A, Karlskronagatan 23 A-B, Nygatan 4*	64 461	32 819	31 642	7 419	53 600	61 019
Kv. Gertrud 24	1996 *Järnvägsgatan 7, 9*	18 997	11 511	7 486		15 964	15 964
Kv. Herta 17	1999 *Gångbrogatan 4, 6, Gustaf Arnolds gata 3, 5, 7*	54 775	31 012	23 763	319	41 600	41 919
Kv. Disa 1	1991 *Kungsgatan 41, 43, 45, 47, 49, 51*	32 767	21 102	11 665		44 400	44 400
Friskytten 8	1981 *Friskyttevägen 6*	2 499	1 007	1 492			
Friskytten 7	1981 *Friskyttevägen 8*	5 040	1 357	3 683	854		854
Eternellen 1	2007 *Brunkullavägen 1*	11 054	5 867	5 187			
Kv Frida 3	2006 *Gångbrogatan 3, Karlskronagatan 40, 42, 44*	58 545	21 797	36 748	4 204	39 000	43 204
Björnen 9, Ågårdsbo	2000 *Hälsovägen 1*	21 696	8 574	13 122			
Kilen 7	2021 *Fridhemsvägen 11A-E*	183 677	14 886	168 791		91 000	91 000
Häggatorp 2:149	1954	270		270		1 207	1 207

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Fastighetsförteckning
2025-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde Lokaler	Bostäder	Totalt
	Mandelblomsvägen 10 A-B						
Häggatorp 22:1	1953	584		584		2 607	2 607
	Mandelblomsvägen 13 A-D						
Kalleberga 9:90	1964	9 715	4 773	4 942	119	17 925	18 044
	Vällarevägen 6 A-C, 8 A-C						
Kalleberga 38:1	1964	4 583	2 019	2 564	149	5 936	6 085
	Vällarevägen 4 A-B						
Kalleberga 8:77, 3:40	1993	15 667	8 272	7 395	1 532	14 480	16 012
	Kockumsvägen 34, 36, Gjutarevägen 2						
Kalleberga 8:204	1977	70 449	38 365	20 873	6 685	58 200	64 885
	Äppelgården, Plommongården o Körsbärsgården						
Kalleberga 13:27	1973	30 890	18 153	12 737	604	63 000	63 604
	Lindvägen 15-43						
Kalleberga 3:89 (Olsgården)	1992	53 115	30 249	22 866			
	Åkervägen 2						
Kalmare 1:78	1966	6 323	1 632	4 691		3 807	3 807
	Värendsvägen 45 A-B						
Kalmare 1:46	1986	1 386	820	566		2 057	2 057
	Värendsvägen 49						
Backaryd 1:9	1983	16 778	9 484	7 294			
	Backens Servicehem						
Östra Hallen 3:38	1991	4 233	2 040	2 193		2 908	2 908
	Stationsvägen 13 och 15						
Västra Hallen 1:117	1966	1 721	747	974		1 486	1 486
	Kongavägen 14						
Västra Hallen 1:127	1966, 1971	172	0	172		498	498
	Kvistvägen 3, 4, 8						
Hoby 25:1	1966, 1993, 2020	39 971	12 640	27 331		36 165	36 165
	Mölleskogsvägen 19 A-E, 21, Aspvägen 27 A-C, Nyponvägen 2 A-I, 4 A-D						
Hoby 6:92	1995	5 057	3 291	1 766		4 519	4 519
	Häradsvägen 17						
Svenstorp 2:106	1987	4 830	3 006	1 824		6 103	6 103
	Bräknevägen 61, Allévägen 1, Nyhemsvägen 30						
Hoby 6:20	1991	8 930	5 403	3 527		10 079	10 079
	Gamla Häradsvägen 5, Linjevägen 14, 16						
Hoby 6:7	1994	3 993	2 287	1 706	167	3 159	3 326
	Gamla Häradsvägen 3						
Svenstorp 2:91	2011	11 806	3 170	8 635		5 550	5 550
	Allévägen 2, 4						
Hoby 2:96	1993	4 346	2 519	1 827			
	Ronnebyvägen 19A						
Svenstorp 1:19	2005	4 325	1 767	2 558		2 580	2 580
	Stenåsavägen 1A						
Hoby 1:38/ 1:73		28 713	17 850	10 863			
	Parkvägen 5, Marknadsvägen 1 (Lindebo)						

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150

Fastighetsförteckning
2025-12-31 (Tkr)

		Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	**Taxeringvärde**		
Fastighetsbeteckning	Värdeår				Lokaler	Bostäder	Totalt
Hjortsberga 4:184	1989	6 374	3 241	3 133		5 066	5 066
	Förvaltarevägen 21-33, Skogvaktarevägen 1-13						
Hjortsberga 4:41		21 074	9 224	11 849			
	Listerbyvägen 1, Johannishus (Ålycke)						
Listerby 16:32	1966	12 365	1 691	10 674		3 722	3 722
	Slättanäsvägen, Listerby						
Eringsboda N 1:185	1988	17 156	5 053	9 303			
	Björkliden, Eringsboda						
		1 417 318	**536 303**	**845 021**	**33 682**	**1 040 342**	**1 074 024**

Addo Sign ID-nummer: 71d4ed23-eb0d-4f16-9e5c-71004cae4150