

**Årsredovisning**  
för  
**Länsgården Fastigheter AB**  
556501-8370  
Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen och verkställande direktören för Länsgården Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Ägare

Länsgården Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Region Örebro läns förvaltnings AB (556740-4040) med säte i Örebro. Detta bolag är i sin tur ett helägt bolag till Region Örebro län.

### Information om verksamheten

Länsgården Fastigheter AB har ett helägt dotterbolag, Örebro Gåsen Fastigheter AB (559299-1441).

Bolaget har under året fortsatt med att förvalta och utveckla sina egna fastigheter. Under 2025 har investeringar i byggnader och markanläggningar uppgått till cirka 303 (176) miljoner kronor.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd gjordes per 2024-12-31. Ett bedömt marknadsvärde uppgår till 2 677 miljoner kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av fortsatt produktion av större nybyggnadsprojekt, bland annat vård- och omsorgsboenden i Skebäck Örebro, Hällefors samt vårdcentral och folk tandvård i Kumla. En tvist med NCC rörande Skebäck vårdcentral avslutades genom förlikning. Detaljplanen för kvarteret Rosen i Nora vann laga kraft.

Trots osäkerhet kring fortsatt drift av Brickegårdens vårdcentral i Karlskoga ser bolaget ett ökat lokalbehov på andra orter, däribland Hallsberg.

Marksaneringen på den tidigare sålda fastigheten Diskusen 11 slutfördes under året.

Under 2025 fortsatte Länsgården sitt energibesparingsarbete med att modernisera undercentraler och fläktaggregat för ökad energieffektivitet samt installera fler rumsgivare i lägenheter.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bokslutet för år 2025 har noterats.

### Risker i verksamheten

Bolagets hyresintäkter för bostäder bestäms enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och följer i stort allmännyttans prissättning. På lokalsidan är målet att teckna långa hyresavtal. Vakansgraden har historiskt varit låg men kan snabbt påverka resultatet. Länsgårdens vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 3,4 % (4,0) beräknat i procent av totala intäkterna. Arbete pågår fortlöpande för att minska vakansgraden.

Bolaget arbetar löpande för att minska främst energikostnaderna. Underhållskostnader och lokalanpassningar är kostnader som till viss del kan påverkas, genom att minska eller förskjuta kostnader i tiden.

Räntekostnaden är en av de större kostnadsposterna för Länsgården. Målet för finansverksamheten, som styrs av gällande finanspolicy, är att bedriva en aktiv finansverksamhet för att säkerställa långsiktig finansieringsbehov till lägsta möjliga kostnad samtidigt som de finansiella riskerna noga bevakas och begränsas. Bolaget använder räntesäkringar och vid årets utgång var ca 63 % av låneportföljen säkrad. Nyupplåningen följer plan och i takt med att budgeterade investeringar genomförs. Under året har nyupplåning skett med 250 mnkr.

### Måluppfyllelse

Styrelsen för Länsgården Fastigheter AB anser i och med avlämnandet av denna årsredovisning för år 2025 ha uppfyllt vår verksamhetsrapporteringskyldighet och att bolaget följer de direktiv och anvisningar som ingår i regionkoncernens planerings- och uppföljningsprocess.

Styrelsen anser sig uppfylla ägarens ändamål med verksamheten så som den kommer till uttryck i bolagsordning och ägardirektiv. Denna årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K 3).

Styrelsen har fortlöpande under året hållit sig informerad om bolagets ekonomiska situation, samt att bolagets bokföring, medelsförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt har skötts på ett betryggande sätt samt att gällande föreskrifter och instruktioner har efterlevts.

### Användande av finansiella instrument

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 1 017 (867) Mnkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	210 576	210 587	186 092	157 401	154 068
Resultat efter finansiella poster	22 796	65 340	27 608	272 337	50 311
Rörelsemarginal (%)	29,2	42,8	30,4	112,0	25,4
Balansomslutning	2 352 333	2 089 061	2 080 543	1 856 388	1 657 012
Antal anställda	27	26	25	26	26
Soliditet (%)	21,3	24,2	23,8	25,6	15,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,6	12,9	5,6	57,4	20,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	419 487	30 739	<b>462 226</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			30 739	-30 739	<b>0</b>
Utdelning			-5 575		<b>-5 575</b>
Årets resultat				2 275	<b>2 275</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>444 651</b>	<b>2 275</b>	<b>458 926</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	444 650 975
årets vinst	2 275 107
	<b>446 926 082</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 170 600
i ny räkning överföres	437 755 482
	<b>446 926 082</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning	3	210 576	210 587
Övriga rörelseintäkter		8 167	37 494
		<b>218 743</b>	<b>248 081</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	5	-45 696	-45 814
Underhåll och lokalanpassning		-34 044	-21 597
Fastighetsskatt		-657	-683
Avskrivningar och ned/uppskrivning av materiella tillgångar	11, 12	-50 313	-56 271
<b>Bruttoresultat</b>		<b>88 033</b>	<b>123 716</b>
Centraladministration och marknadsföring	5, 6	-26 461	-33 533
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>61 572</b>	<b>90 183</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	11 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 366	6 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	21	-41 142	-42 388
		<b>-38 776</b>	<b>-24 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 796</b>	<b>65 340</b>
Bokslutsdispositioner	9	-17 448	-28 931
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 348</b>	<b>36 409</b>
Skatt på årets resultat	10	-3 073	-5 670
<b>Årets vinst</b>		<b>2 275</b>	<b>30 739</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	1 622 860	1 642 370
Inventarier och bilar	12	1 441	1 470
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	519 317	246 802
		<b>2 143 618</b>	<b>1 890 642</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier i dotterbolag	14	25	25
		<b>25</b>	<b>25</b>

**Summa anläggningstillgångar 2 143 643 1 890 667**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 765	735
Fordringar hos koncernföretag		10 135	9 407
Övriga fordringar		81 511	34 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 502	11 177
		<b>103 913</b>	<b>55 835</b>

<b>Kassa och bank</b>	16	104 777	142 559
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>208 690</b>	<b>198 394</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR 2 352 333 2 089 061**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		444 651	419 487
Årets resultat		2 275	30 739
		<b>446 926</b>	<b>450 226</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>458 926</b>	<b>462 226</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9, 18	53 183	54 615
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10, 19	11 400	9 210
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 400</b>	<b>9 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	1 318 000	1 250 000
Skulder till koncernföretag	22	198	602
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 318 198</b>	<b>1 250 602</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		382 000	200 000
Leverantörsskulder		61 435	52 009
Skulder till koncernföretag		21 233	25 166
Aktuella skatteskulder		1 290	2 502
Övriga skulder		428	421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	44 240	32 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>510 626</b>	<b>312 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 352 333</b>	<b>2 089 061</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		22 796	65 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	50 268	46 127
Betald skatt		-2 095	-18 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>70 969</b>	<b>92 736</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-3 030	-136
Förändring av kortfristiga fordringar		-45 349	97 794
Förändring av leverantörsskulder		9 426	-1 143
Förändring av kortfristiga skulder		11 197	-9 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>43 212</b>	<b>180 052</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-303 289	-176 324
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		45	3 822
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	9 361
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-303 244</b>	<b>-163 141</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		250 000	0
Erhållet koncernbidrag		2 250	3 400
Lämnade koncernbidrag		-24 425	-3 755
Lämnad utdelning		-5 575	-26 245
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>222 250</b>	<b>-26 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-37 782</b>	<b>-9 688</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		142 559	152 247
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>104 777</b>	<b>142 559</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget upprättar ej koncernredovisning då bolaget med dotterbolaget Örebro Gåsen Fastigheter AB omfattas av koncernredovisning som upprättas av överordnat moderföretag. Uppgifter om detta företag finns i förvaltningsberättelsen

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

#### Leasing

Samtliga hyresavtal avseende lokaler redovisas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade normala ekonomiska livslängden som framgår nedan.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit vid övergång till K3-regelverket.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna

ingår i resultaträkningens post Avskrivningar och ned-/uppskrivning av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Planenliga avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	20-100 år
Fasad	30-100 år
Inre ytskikt	15-35 år
Installationer	15-75 år
Komplementbyggnader	40 år
Hyresgäst Anpassning	anpassas till kontraktstid
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads- och markinventarier	7-10 år
Övriga inventarier	4-7 år

### **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**

Rörelsemarginal	rörelseresultat dividerat med nettoomsättning
Soliditet	justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen
Avkastning på eget kapital	resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Länsgården Fastigheter gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder behandlas i huvuddrag nedan;

Som en följd av de s.k. K3-reglerna prövas årligen värdet av bolagets fastigheter. I denna bedömning ingår de hyresintäkter och driftskostnader som en fastighet genererar liksom hyrestidens längd och det avkastningskrav som är aktuellt på den ort där fastigheten är belägen. Bolaget anlitar vid föregående års

bokslut 2024-12-31 en auktoriserad fastighetsvärderare för att fastställa aktuella marknadsvärden. Vid denna bedömning framkom inte något nedskrivningsbehov. Inte heller detta år görs bedömningen att något nedskrivningsbehov är aktuellt.

### Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	174 411	175 068
Senare än ett år men inom fem år	532 409	490 594
Senare än fem år	976 265	1 015 807
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	177 610	176 005
	<b>1 860 695</b>	<b>1 857 474</b>

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2026 och 2042.

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Realisationsvinst byggnader och mark	0	778
Försäkringsersättningar	1 075	27 068
Övriga rörelseintäkter	7 092	9 648
	<b>8 167</b>	<b>37 494</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	16	15
	<b>27</b>	<b>26</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 976	1 965
Övriga anställda	15 094	14 503
	<b>17 070</b>	<b>16 468</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	600	565
Pensionskostnader för övriga anställda	2 490	2 429
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 081	5 840
	<b>9 171</b>	<b>8 834</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>26 241</b>	<b>25 302</b>

Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsvederlag på 12 månadslöner till VD.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	11 %	11 %
Andel män i styrelsen	89 %	89 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

#### Not 6 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
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	230	209
Lekmannarevision	35	40
Rådgivning	60	150
	<b>325</b>	<b>399</b>

#### Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets nettoomsättning avser 59 467 Tkr (59 381) försäljning till Region Örebro län och 2 864 Tkr (2 793) försäljning till systerbolag.

#### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Aktieförsäljning	0	9 336
Utdelning från dotterbolag	0	2 000
Återföring reservering		0
	<b>0</b>	<b>11 336</b>

#### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-1 428	-6 750
Återföring periodiseringsfond	2 910	0
Ändrad skillnad skattem./planenl. avskrivningar	-50	-6
Lämnat koncernbidrag	-20 829	-24 425
Erhållet koncernbidrag	1 950	2 250
	<b>-17 447</b>	<b>-28 931</b>

## Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-883	-4 178
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 190	-1 491
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 073</b>	<b>-5 669</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 348		36 409
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 102	20,60	-7 500
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-2 150		-552
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		16		2 429
Skatteeffekt ej skattepliktig realisationsvinst				0
Skatteeffekt schablonränta periodiseringsfond		-244		-258
Effekt av ändrade skattesatser				0
Skatteeffekt skillnad skm & bfm avskr		2 508		1 230
Skatteeffekt utökad direktavdrag underhåll		195		61
Skatteeffekt erhållen utdelning				412
Koncernkvittning negativt räntenetto		-106		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>16,51</b>	<b>-883</b>	<b>11,48</b>	<b>-4 178</b>

## Not 11 Byggnader och mark

Fastigheterna har värderats per 2024-12-31 av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt samt antagande om hyresutvecklingen anpassad för respektive fastighet och kommun där fastigheten är belägen. Fastigheterna har ett bedömt marknadsvärde på 2 677 mnkr.

Sedan tidigare finns en nedskrivning som gjordes år 1992 i fastigheten Nikolai 3:313 och en nedskrivning av del av byggnad på fastigheten Kullängen 1 med ca 1,6 mnkr.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 198 344	2 015 137
Inköp	28 921	5 651
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 487
Omklassificeringar	1 789	191 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 229 054</b>	<b>2 198 343</b>

Ingående avskrivningar	-538 396	-493 812
Försäljningar/utrangeringar	0	8 272
Årets avskrivningar	-50 709	-52 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-589 105</b>	<b>-538 396</b>
Ingående nedskrivningar	-17 577	-16 501
Återförda nedskrivningar	489	489
Årets nedskrivningar	0	-1 565
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 088</b>	<b>-17 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 622 861</b>	<b>1 642 370</b>

#### Not 12 Inventarier och bilar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 748	6 097
Inköp	64	270
Försäljningar/utrangeringar		-3 619
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 812</b>	<b>2 748</b>
Ingående avskrivningar	-1 278	-4 793
Försäljningar/utrangeringar		3 654
Årets avskrivningar	-93	-138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 371</b>	<b>-1 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 441</b>	<b>1 471</b>

#### Not 13 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	246 802	267 501
Under året nedlagda kostnader	274 304	170 403
Under året genomförda omklassificeringar	-1 789	-191 102
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>519 317</b>	<b>246 802</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>519 317</b>	<b>246 802</b>

#### Not 14 Aktier i dotterbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Bokfört värde	25	25
Inköp	0	25
Försäljningar	0	-25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Aktierna avser	Bokfört värde	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal aktier
559299-1441 Örebro Gåsen Fastigheter AB	25	100 %	100 %	25 000
Bolaget har sitt säte i Örebro.				

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 923	8 239
Upplupna intäkter	579	2 938
	<b>8 502</b>	<b>11 177</b>

### Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	104 777	142 559
	<b>104 777</b>	<b>142 559</b>

Varav avser behållning på underkonto till Region Örebro läns koncernkonto 102 654 (133 844) tkr.

### Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	444 651
årets vinst	2 275
	<b>446 926</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 171
i ny räkning överföres	437 755
	<b>446 926</b>

### Not 18 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Ack överavskrivningar maskiner/inventarier	80	30
Periodiseringsfond tax. 2020	0	2 910
Periodiseringsfond tax. 2021	2 200	2 200
Periodiseringsfond tax. 2022	2 500	2 500
Periodiseringsfond tax. 2023	37 100	37 100
Periodiseringsfond tax. 2024	3 125	3 125
Periodiseringsfond tax. 2025	6 750	6 750
Periodiseringsfond tax. 2026	1 428	0
	<b>53 183</b>	<b>54 615</b>

### Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde på byggnader och markanläggningar	11 400	9 210
	<b>11 400</b>	<b>9 210</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	1 700 000	1 450 000
kortfristig del som förfaller inom ett år	-382 000	-200 000
	<b>1 318 000</b>	<b>1 250 000</b>

Varav förfaller senare än fem år efter balansdagen 0 (0).

Kortfristig del av låneskulden kommer att förlängas på förfallodagen.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjlighet att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen uppgår utestående räntederivatavtal till 1 017 000 (867 000) Tkr.

### Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används som säkringsändamål

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteswapar	14 021	23 868
	<b>14 021</b>	<b>23 868</b>

### Not 22 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig del av jämkningsmoms som ska regleras mot Region Örebro län	198	602
	<b>198</b>	<b>602</b>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	40 142	27 714
Upplupna räntor	35	0
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	1 261	1 213
Upplupna kostnader	2 802	3 383
	<b>44 240</b>	<b>32 310</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	50 313	56 271
Vinst vid försäljning aktier	0	-9 336
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-45	-808
	<b>50 268</b>	<b>46 127</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026-05-18.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Ejnrydh  
Ordförande

Frank Tholfsson

Yvonne Nilsson

Bengt Svensson

Bo Tivell

Ricard Öjebrandt

Camilla Petersen  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

---

**Undertecknare**

Peter Söderman  
Senior Manager

---

**Datum**

Leveranskanal: E-post

**LÄNSGÅRDEN FASTIGHETER AKTIEBOLAG** 556501-8370 Sverige

---

**Signerat med Svenskt BankID****Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Camilla Petersen  
Verkställande direktör

---

**2026-03-11 12:22:32 UTC****Datum**

Leveranskanal: E-post

---

**Signerat med Svenskt BankID****Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRANK THOLFSSON

Frank Tholfsson

---

**2026-03-11 13:18:16 UTC****Datum**

Leveranskanal: E-post

---

**Signerat med Svenskt BankID****Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT SVENSSON

Bengt Svensson

---

**2026-03-11 10:14:25 UTC****Datum**

Leveranskanal: E-post

---

**Signerat med Svenskt BankID****Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Tivell

Bo Tivell

---

**2026-03-11 09:48:12 UTC****Datum**

Leveranskanal: E-post

---

**Signerat med Svenskt BankID****Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven-Ricard Torbjörn  
Öjebrandt

---

**2026-03-11 10:15:07 UTC****Datum**

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-11 09:02:53 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE NILSSON

Yvonne Nilsson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-11 10:14:14 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Charles Ejnrydh

Martin Ejnrydh

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Länggården Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556501-8370

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Länggården Fastigheter Aktiebolag för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Länggården Fastigheter Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Länggården Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Länggården Fastigheter Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-23 19:05:00 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Lekmannarevisorn i Länsgården Fastigheter Aktiebolag

Till årsstämman i

**Länsgården Fastigheter Aktiebolag**

Org nr 556501-8370

## Granskningsrapport för 2025

Jag, av fullmäktige i Region Örebro län utsedd lekmannarevisor, har granskat Länsgården Fastigheter Aktiebolags verksamhet för 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Detta har skett genom grundläggande granskning avseende måluppfyllelse samt styrning och intern kontroll samt fördjupad granskning avseende inköp och upphandling.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mina uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2025:

**Att** bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

**Att** bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Lena Jansson

Lekmannarevisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

**LENA JANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-03-19 11:51:33 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA BIRGITTA MARGRET  
JANSSON

Lena Jansson

Leveranskanal: E-post