

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ytterbygg AB
556177-4562

Räkenskapsåret
2024-09-01 – 2025-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Ytterbygg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 27 november 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kungälv den 27 november 2025



Mats Berntsson

Styrelsen och verkställande direktören för Ytterbygg AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ytterbygg hyr ut anpassade lokaler till företag och organisationer i Storgöteborg. Bolaget äger och förvaltar cirka 180 000 kvm lokalyta fördelat på 87 byggnader.

Uthyrningsgraden på lokalerna uppgår till 98% (99%) i september 2025.

En större hyresgäst har sagt upp sina lokaler vilket kommer att sänka uthyrningsgraden med ytterligare 6 procentenheter från november. På två tredjedelar av dessa ytor är redan nya hyresgäster kontrakterade och förhandlingar pågår med intressenter för den återstående tredjedelen.

Entreprenadomsättningen har minskat enligt plan, samtidigt som hyresintäkterna har ökat med 9 Mkr under året.

Under året har nedanstående större investeringar gjorts:

Under året har större delen av den interna byggkapaciteten varit fokuserad på en nybyggnation och ett flertal ombyggnationer.

På Brålandsvägen 30 har vi byggt 1.500 kvm nytt för Corona Control, West Coast Bike och Tsurumi Pump. Bultgatan 18 har anpassats till hyresgästen Arctic Truck. På Bultgatan 9C har Transportskolan flyttat in efter ombyggnationen och Byggskolan har därefter kunnat samlas i samma hus på Bultgatan 12A.

Bolaget har via dotterbolag förvärvat en tomt på Brålandsvägen 25 i Stora Höga samt en tomt med ett mindre lager på Älvvägen 8 i Älvängen. På Dumpergatan 4A och 4B har två befintliga och fullt uthyrda byggnader förvärvats via bolagsförvärv.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Byggnation har påbörjats för nya lokaler till BESAB på Tagenevägen 16 i Hisings Backa samt för en tillbyggnad för Friskis & Svettis på Bultgatan 1 i Kungälv. Ombyggnation har även påbörjats av Bultgatan 31 A och B. Sammantaget innebär ombyggnationer av uppsagda lokaler och flera nybyggnationer att projektvolymen är högre än någonsin tidigare.

Hyresintäkterna förväntas vara oförändrade samtidigt som kostnaderna för hyresanpassningar förväntas öka. Rörelseresultatet bedöms därför bli något lägre än årets resultat.

Andra icke-finansiella upplysningar

Bolaget äger två vindkraftverk som tillsammans producerar cirka 12 GWh el per år. Vi har gjort ett aktivt val att producera miljövänlig el och att köpa fossilfri el. Den el vi producerar överstiger bolagets egen elförbrukning, vilket eliminerar effekten av ökade energipriser.

Ytterbygg arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor. Vi är miljödiplomerade och vi strävar efter att minska vår miljöpåverkan och underlätta för våra hyresgäster att minska sin miljöpåverkan. Vi jobbar aktivt med energiförbättringar i våra fastigheter. Läs mer om hela vårt hållbarhetsarbete och våra miljömål på www.ytterbygg.se/hallbarhet

Företaget har sitt säte i Kungälv.

2025121100438

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	212 554	206 777	219 090	199 398	208 514
Resultat efter finansiella poster	85 021	78 600	78 265	164 772	79 966
Balansomslutning	1 069 741	1 019 675	1 033 814	954 143	783 566
Avkastning på eget kap. (%)	10	10	11	25	17
Antal anställda	37	36	35	33	34
Eget kapital	811 012	762 313	708 478	648 491	495 999
Soliditet (%)	76	75	69	68	63
Investeringar fastighet och maskiner	91 767	21 936	156 732	137 452	101 273
Räntetäckningsgrad (ggr)	16	8	10	45	21
Moderbolaget	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	211 169	207 205	216 440	197 538	209 899
Resultat efter finansiella poster	84 819	137 622	77 356	106 014	80 106
Balansomslutning	1 061 015	1 008 606	964 669	885 953	783 211
Avkastning på eget kap. (%)	10	18	12	18	16
Antal anställda	19	17	17	17	17
Eget kapital	686 966	648 705	546 999	494 593	409 546
Soliditet (%)	76	75	67	63	63
Investeringar fastigheter och maskiner	67 531	40 455	150 033	126 332	102 348
Räntetäckningsgrad (ggr)	17	13	10	29	21

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

2025121100439

Fastighetsbeteckning	Adress	Taxeringsvärde	Lokalyta (kvm)	Markyta (kvm)
Kungälv				
Cylindern 3	Truckgatan	17 600	0	20 722
Tega 2:5		0	0	325
Spolen 4	Traktorgatan 8	3 909	770	2 293
Kalle Glader 3	Solbräcke	8 000	0	9 447
Arntorp 2:28	Arntorpsvägen 24	30 800	3 114	11 530
Arntorp 2:36	Arntorpsvägen 10	32 118	3 440	10 835
Arntorp 2:38	Arntorpsvägen 13	16 200	1 700	6 261
Generatorn 3	Maskingatan 2	8 384	2 029	3 918
Generatorn 5	Rollsbovägen 15	3 218	184	3 918
Flottören 5	Motorgatan 6	9 790	1 085	6 186
Cylindern 1	Truckgatan 2	5 838	619	4 666
Ventilen 8	Bilgatan 1	14 802	894	24 998
	Rollsbovägen 25		4 475	
	Bilgatan 5		1 013	
Brickan 4	Bultgatan 12B	7 061	1 652	7 798
	Bultgatan 12A		1 917	
Brickan 3	Bultgatan 16	18 862	1 776	7 024
	Bultgatan 14		929	
	Bultgatan 18		1 364	
Kolven 3	Bultgatan 11 A	60 810	2 038	29 938
	Bultgatan 13A		1 949	
	Bultgatan 11B		1 113	
	Bultgatan 11 C		386	
	Bultgatan 17		1 588	
	Bultgatan 13B		1 696	
	Bultgatan 13 C		743	
	Bultgatan 15		360	
Niten 7	Bultg 30	19 115	1 500	7 059
	Bultg 28		1 850	
Bulten 3	Rollsbovägen 26-30	81 716	14 586	40 383
	Bultgatan 37		220	
Bulten 4	Bultgatan 31A-B	54 806	6 740	14 984
Bulten 5	Rollsbovägen 22	47 610	1 845	28 902
Bulten 5111	Rollsbovägen 24		1 966	
	Rollsbovägen 26		1 867	
Kolven 1	Bultgatan 9 D	29 012	681	36 737
	Bultgatan 9 B		20	
	Bultgatan 1		2 840	
	Bultgatan 9 C		1 446	
Rollsbo 6:12	Barnebergsgatan 31	345 503	4 798	196 830
	Barnebergsgatan 32		2 490	
	Barnebergsgatan 35		2 243	
Kärna 67:116	Snödroppevägen 4	0	1 400	1 200
Ventilen 9	Dumpergatan 4 B	11 111	1 250	7 595
Ventilen 10	Dumpergatan 4 A	5 906	1 000	1 810
Totalt Kungälv	Antal 42	832 171	85 576	485 407

Fastighetsbeteckning	Adress	Taxeringsvärde	Lokalyta (kvm)	Markyta (kvm)
<u>Ale</u>				
Tollered 1:513	Älvägen 11	10 272	977	10 520
	Älrvägen 13		968	
	Älrvägen 9		1 121	
Tollered 1:519	Älrvägen 8	3 129	360	5 396
Utby 2:144	Hålstensvägen 4	8 450	1 054	10 201
	Hålstensvägen 2		1 900	
Tollered 1:520	Älrvägen 1	6 505	1 216	4 495
Osbacken 1:28	Osbackevägen 5	20 678	1 560	32 075
Totalt Ale	Antal 8	49 034	9 156	62 687
<u>Stenungsund</u>				
Stenung 16:12	Gärdesvägen 12	3 166	562	2 535
Stenung 16:9	Sävgatan 9 A-C	3 249	768	2 473
Höga 1:224	Brålandsvägen 25	978	80	3 385
Stora Skår 1:180	Brålandsvägen 30	1 121	1 482	4 486
Totalt Stenungsund	Antal 4	8 514	2 892	12 879
<u>Göteborg</u>				
Bergsjön 44:1	Bergsjödalen 57		2 910	
Backa 21:16	Exportgatan 47 C	0	1 335	7 023
Kärra 78:11	Trankärrsgatan 7	7 600	3 825	7 053
Hjällbo 188:2	Storås Industrigata 2	29 169	1 370	11 361
Backa 22:15	Exportgatan 61	7 820	4 760	5 300
Backa 21:2	Exportgatan 49	25 592	6 949	7 741
Backa 97:12	Exportgatan 41 B	50 350	2 475	23 282
	Exportgatan 41 A	51 862	3 852	6 017
Backa 27:45	Backa Bergögata 9		2 077	
	Backa Bergögata 11	106 518	2 105	29 661
	Backa Bergögata 13		2 356	
	Backa Bergögata 15		2 285	
	Backa Bergögata 18		3 549	
Backa 766:667	Backa Exportgatan 41		0	
Backa 36:1	Rimmaregatan 1		3 230	9 996
	Rimmaregatan 3	29 189	1 818	7 634

Handwritten signature

2025121100441

Fastighetsbeteckning	Adress	Taxeringsvärde	Lokalyta (kvm)	Markyta (kvm)
Backa 27:6	Backa Strandgata 6	146 288	1 429	57 094
	Backa Strandgata 8		1 529	
	Backa Strandgata 10		682	
	Backa Strandgata 12		1 430	
	Backa Strandgata 13		2 210	
	Backa Strandgata 14		1 432	
	Backa Strandgata 15		2 201	
	Backa Strandgata 16		1 473	
	Backa Strandgata 18		1 864	
Backa 22:9	Exportgatan 69	47 936	4 522	22 362
Backa 27:28	Backa Bergögata 14	14 477	2 384	1 411
Backa 27:22	Backa Bergögata 8	14 640	2 284	1 254
Backa 194:4	Aröds Industriv 14	27 308	1 950	11 484
	Aröds Industriv 10		2 250	
Backa 195:4	Aröds Industriv 3	16 099	2 574	4 777
Björlanda 3:58	Björlanda strand 31	668	0	24 748
Kärra 72:14	Tagenevägen 38 A	29 549	1 536	8 878
	Tagenevägen 38 B		648	
Backa 109:7	Tagenevägen 16 A	11 000	0	10 171
Totalt Göteborg	Antal 32	616 065	77 294	257 247
<u>Mölndal</u>				
Hökegården 5	Kärragatan 10	58 400	4 919	11 789
Totalt Mölndal	Antal 1	58 400	4 919	11 789
<u>Tjörn</u>				
Gunneby 1:10		813	0	22 477
Totalt Tjörn	Antal 0	813	0	22 477
Totalt	Antal byggnader 87	1 564 997	179 837	830 009

2025121100442

Förändring av eget kapital

Tkr

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 000	685 478	61 834	762 313
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		61 834	-61 834	
Utdelning		-18 000		-18 000
Fusionsresultat		-46		-46
Årets resultat			66 745	66 745
Belopp vid årets utgång	15 000	729 267	66 745	811 012

Moderbolaget	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 000	3 000	520 998	109 707	648 705
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			109 707	-109 707	
Utdelning			-18 000		-18 000
Fusionsresultat			-46		-46
Årets resultat				56 306	56 306
Belopp vid årets utgång	15 000	3 000	612 660	56 306	686 966

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	612 659 589
årets vinst	56 306 113
	668 965 702

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	10 000 000
	658 965 702
	668 965 702

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.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2025121100443

Koncernens
Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Hysesintäkter		195 902	181 875
Övriga rörelseintäkter		13 881	18 686
Entreprenadintäkt		2 771	6 216
		212 554	206 777
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnad		-5 012	-4 118
Fastighetskostnader		-61 258	-53 392
Övriga rörelsekostnader		0	-6 158
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 871	-37 961
Förvaltningsresultat		108 413	105 148
Central administration	3, 4	-18 874	-16 980
Resultat vid försäljning av tillgång		536	950
Rörelseresultat		90 075	89 118
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	596
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 536	-11 114
		-5 054	-10 518
Resultat efter finansiella poster		85 021	78 600
Resultat före skatt		85 021	78 600
Skatt på årets resultat	8	-15 356	-13 991
Uppskjuten skatt		-2 920	-2 774
Årets resultat		66 745	61 834

Handwritten signature

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2025-08-31 2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	931 007	888 080
Vindkraftverk	9	24 340	26 695
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	14 118	12 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	29 875	18 267
		999 340	945 979

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	13	41	41
Fordringar hos intresseföretag	14	500	500
		541	541
Summa anläggningstillgångar		999 881	946 520

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		32 690	36 787
		32 690	36 787

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 669	5 392
Upparbetad ej fakturerad intäkt		3 019	2 131
Övriga fordringar	16	951	797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 602	2 421
		9 241	10 741

Kassa och bank

	18	27 929	25 627
Summa omsättningstillgångar		69 860	73 155

SUMMA TILLGÅNGAR

1 069 741 1 019 675

Ues

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2025-08-31 2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

15 000

15 000

Övrigt eget kapital, inklusive årets resultat

796 012

747 313

Summa eget kapital

811 012

762 313

Summa eget kapital

811 012

762 313

Avsättningar

Uppskjuten skatt

34 365

30 671

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20, 21

165 700

174 200

Övriga skulder

8 572

7 129

174 272

181 329

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20, 21

7 250

7 250

Leverantörsskulder

7 559

9 802

Skatteskulder

6 060

2 218

Övriga kortfristiga skulder

2 576

1 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

26 647

24 442

50 092

45 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 069 741

1 019 675

Handwritten initials/signature

Koncernens

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	85 021	78 600
Avskrivningar, försäljningar och utrangeringar av anläggningstillgångar som inte ingår i kassaflödet	37 871	37 011
Betald skatt	-10 740	-14 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 152	100 876

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten	4 097	-36 787
Förändring kundfordringar	1 723	-483
Förändring av kortfristiga fordringar	-268	58 442
Förändring leverantörsskulder	-2 244	-5 029
Förändring av kortfristiga skulder	3 131	1 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 590	118 390

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-91 767	-21 936
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	536	950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 231	-20 986

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån	25 000	0
Amortering av lån	-32 057	-58 313
Förändring checkräkningskredit	0	-8 034
Utbetald utdelning	-18 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 057	-74 347

Årets kassaflöde

2 302 23 057

Likvida medel vid årets början

25 627 2 570

Likvida medel vid årets slut

27 929 25 627

2025121100447

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Hyresintäkter		192 324	182 187
Övriga fastighetsintäkter		9 709	9 915
Entreprenadintäkt		9 136	15 103
Summa Fastighetsintäkter		211 169	207 205
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnad		-5 012	-11 070
Fastighetskostnader		-62 656	-55 187
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 490	-37 961
		-105 158	-104 218
Förvaltningsresultat	2	106 011	102 987
Centraladministration	3, 4	-17 743	-15 305
Resultat vid försäljning av tillgång		536	950
Resultat från finansiella poster			
Aktieutdelning från koncernföretag	5	1 018	59 511
Övriga ränteintäkter		433	592
Räntekostnader	6	-5 436	-11 113
		-3 985	48 990
Resultat efter finansiella poster		84 819	137 622
Bokslutsdispositioner	7	-13 362	-14 031
Resultat före skatt		71 457	123 591
Skatt på årets resultat	8	-15 151	-13 884
Årets resultat		56 306	109 707

Handwritten mark

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2025-08-31 2024-08-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	898 517	888 080
Vindkraftverk	9	24 340	26 695
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	14 118	12 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	23 601	2 823
		960 576	930 535

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	1 476	1 100
Andelar i intresseföretag	13	16	16
Fordringar hos intresseföretag	14	500	500
Fordringar hos koncernföretag		26 518	0
		28 510	1 616

Summa anläggningstillgångar

28 510 1 616

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		32 690	36 787
		32 690	36 787

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 715	5 456
Fordringar hos koncernföretag	15	7 043	7 685
Övriga fordringar	16	622	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 481	2 261
		12 861	15 481

Kassa och bank inkl. koncernkonto

18 26 378 24 187

Summa omsättningstillgångar

71 929 76 455

SUMMA TILLGÅNGAR

1 061 015 1 008 606

2025121100448

Ues ↙

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2025-08-31 2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

Reservfond

3 000

3 000

18 000

18 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

612 660

520 998

Årets resultat

56 306

109 707

668 966

630 705

Summa eget kapital

686 966

648 705

Obeskattade reserver

19

153 501

140 139

Avsättningar

Avsättning uppskjuten skatt

1 099

962

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20, 21

165 700

174 200

Övriga skulder

8 572

7 129

Summa långfristiga skulder

174 272

181 329

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20, 21

7 250

7 250

Leverantörsskulder

4 580

4 958

Skatteskulder

6 076

2 209

Skulder till koncernföretag

22

780

0

Övriga skulder

2 389

1 162

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

24 102

21 892

Summa kortfristiga skulder

45 177

37 471

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 061 015

1 008 606

2025121100449

U
P

2025121100450

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	84 820	137 622
Avskrivningar och försäljning av anläggningstillgångar som inte ingår i kassaflödet	36 954	37 011
Betald skatt	-11 146	-14 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110 628	160 160

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	4 097	-36 787
Förändring av kundfordringar	1 741	-611
Förändring av kortfristiga fordringar	834	18 949
Förändring av leverantörsskulder	-378	-6 339
Förändring av kortfristiga skulder	4 215	1 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 137	136 848

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-67 531	-40 455
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	536	950
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-26 894	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 889	-39 455

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån	25 000	0
Amortering av lån	-32 057	-58 313
Förändring checkräkningskredit	0	-8 034
Utbetald utdelning	-18 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 057	-74 347

Årets kassaflöde

2 191 **23 046**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	24 187	1 141
Likvida medel vid årets slut	26 378	24 187

Handwritten signature

Noter

Tkr

Not 1 Allmänna upplysningar

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar bestämmande inflytande. Vid bedömning av om bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade andelar (t ex optioner och konvertibla skuldebrev). Bestämmande inflytande föreligger normalt när moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna.

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens beskattade och obeskattade egna kapital inräknas i koncernens egna kapital endast till den del det intjänas efter förvärvet. Omräkningen av utländska bolag sker enligt dagskursmetoden (se även Värdering i utländsk valuta).

Rörelseförvärv

Moderföretaget upprättar förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, skulder och avsättningar. Rörelseförvärv redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

Goodwill fastställs efter separat redovisning av identifierbara immateriella tillgångar och beräknas som det överskjutande beloppet av summan av verkligt värde för fastställd ersättning och det verkliga värdet per förvärvstidpunkten för identifierbara nettotillgångarna.

Förändringar i innehavet

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterbolag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade internvinster har i koncernen elimineras i sin helhet, utan beaktande av minoritetsandelar.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen långsiktigt utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett dotterföretag, normalt innebär det att koncernen har 20-50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För de företag som är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild, har värdet av andelen värderats till anskaffningsvärde.

Intäktsredovisning

Allmänt

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal

Tjänsteuppdrag och entreprenadarbeten på löpande räkning intäktsredovisas i den takt arbetet utförs, material levereras eller förbrukas. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten "Upparbetade ej fakturerade intäkter".

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen, s k successiv vinstavräkning. Vid beräkning av upparbetad vinst har färdigställandegraden per balansdagen beräknats som nedlagda kostnader i relation till totalt bedömda kostnader för att fullgöra uppdraget. För det fall att det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, ex i ett uppstartsskede, redovisas intäkt endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust redovisas som kostnad när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten upparbetade ej fakturerade intäkter respektive fakturerade ej upparbetade intäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Ränteintäkter och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget är uppfyllda. Offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestationer redovisas som intäkt när prestationen är utförd. Har bidraget tagits emot innan villkoren för att redovisa intäkt uppfyllts, redovisas erhållet bidrag som skuld. Offentligt bidrag som avser stöd för att täcka kostnader redovisas som övriga intäkter och ej som t ex minskad personalkostnad.

Leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. I övriga fall föreligger operationell leasing.

Vid redovisning av finansiell leasing redovisas tillgången som en anläggningstillgång i koncernens balansräkning och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. I juridisk person redovisas finansiella leasingavtal såsom operationella leasingavtal.

Vid operationell leasing kostnadsförs leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet. I koncernen klassificeras samtliga leasingavtal som operationella.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har bara avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen har fastigheter delats upp i komponenter. Fastigheterna utgörs av kontors- och lagerfastigheter som huvudsakligen används i bolagens rörelse. Avskrivning görs enligt en viktad avskrivningsmodell där stomme och grund utgör de väsentligaste delarna. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Följande procentsatser tillämpas:

Materiella anläggningsliggångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar eller uppskrivningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Mark	-
Markanläggningar	20 år
Vindkraftverk	20 år
Byggnads- och markinventarier	10-20år

Byggnader

Stomme, grund	80 år
Tak	25 år
Fasad	25 år
Inre ytskikt	13 år
Hyresgästanpassningar/installationer	13 år

Maskiner- och tekniskaanläggningar

Maskiner	10 år
Maskiner elhandverktyg	5 år
Bilar	5 år

Inventarier

Kontorsmaskiner	3 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar individuellt per fastighet för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen. Inga nedskrivningsbehov föreligger.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller skuld är det finansiella instrumentets förväntade kassaflöden diskonterade med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Koncernen har använt sig av sk ränteswappar som ett skydd mot ränteförändringar. För dessa finansiella instrument tillämpas säkringsredovisning, vilket innebär att nedskrivning av bokfört värde till aktuellt marknadsvärde inte görs. Koncernen har säkrat lån med en swap på nivån 2,355% på 60 mkr till och med 2029-01-02. Aktuellt marknadsvärde på denna swap per 2025-08-31 är 577 450 kr.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

Nedskrivning av finansiella instrument

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för finansiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller om det är sannolikt att låntagaren kommer att försättas i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. Beträffande tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

45

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena som tillgången förväntas generera.

Avsättningar

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

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom vad som beskrivs nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan bestämmas på ett tillförlitligt sätt.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inkl uppskjuten skatteskuld. I koncernen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger.

Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållt aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

Leasing

I moderbolaget klassificeras samtliga leasingavtal som operationella. Leasingkostnaderna redovisas linjärt över leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

2025121100458

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	27,74 %	17,51 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,09 %	1,03 %

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	2
Män	34	34
	37	36
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 428	1 319
Övriga anställda	18 835	18 456
	20 263	19 775
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	292	293
Pensionskostnader för övriga anställda	1 785	2 025
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 334	6 230
	8 412	8 548
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 674	28 323

Moderbolaget

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	2
Män	16	15
	19	17

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 428	1 319
Övriga anställda	10 089	8 886
	11 517	10 205

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	292	292
Pensionskostnader för övriga anställda	1 004	1 141
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 558	3 178
	4 854	4 610

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

16 371 **14 815**

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

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.

2024-09-01 **2023-09-01**
-2025-08-31 **-2024-08-31**

BDO Göteborg AB

Revisionsuppdrag	379	374
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	222
	384	596

Moderbolaget

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.

2024-09-01 **2023-09-01**
-2025-08-31 **-2024-08-31**

BDO Göteborg AB

Revisionsuppdrag	299	284
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	222
	304	507

2025121100460

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Erhållna utdelningar	1 018	59 511
	1 018	59 511

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader till kreditinstitut	5 536	11 114
	5 536	11 114

Moderbolaget

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Räntekostnader till kreditinstitut	5 436	11 113
	5 436	11 113

**Not 7 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Avsättning till periodiseringsfond	-24 000	-22 300
Återföring från periodiseringsfond	10 570	8 808
Förändring av överavskrivningar	68	-539
	-13 362	-14 031

Ums

2025121100461

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	15 356	13 991
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 920	2 774
Totalt redovisad skatt	18 277	16 765

Avstämning av effektiv skatt

	2024-09-01		2023-09-01	
	-2025-08-31		-2024-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		85 022		78 600
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	17 514	20,6	16 192
Ej avdragsgilla kostnader		93		86
Ej skattepliktiga intäkter		-2		0
Övriga skattemässiga justeringar		-2 249		-2 287
Redovisad effektiv skatt	18,1	15 356	17,8	13 991

Moderbolaget

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	15 014	13 849
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	138	35
Totalt redovisad skatt	15 151	13 884

Avstämning av effektiv skatt

	2024-09-01		2023-09-01	
	-2025-08-31		-2024-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		71 458		123 591
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	14 720	20,6	25 460
Ej avdragsgilla kostnader		90		83
Ej skattepliktiga intäkter		-211		-12 259
Övriga skattemässiga justeringar		415		564
Redovisad effektiv skatt	21,0	15 014	11,2	13 849

2025121100462

**Not 9 Byggnader, mark och vindkraftverk
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 427 417	1 210 139
Inköp byggnader	70 317	64 740
Inköp mark	12 268	152 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 510 002	1 427 417
Ingående avskrivningar	-519 786	-485 169
Inköp byggnader	-6 006	0
Årets avskrivningar	-35 192	-34 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560 984	-519 786
Ingående uppskrivningar	24 954	24 954
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-17 810	-16 995
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-815	-815
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 329	7 144
Utgående redovisat värde	955 347	914 775

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 427 417	1 210 139
Inköp byggnader	36 612	64 740
Inköp mark	7 096	152 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 125	1 427 417
Ingående avskrivningar	-519 786	-485 169
Årets avskrivningar	-34 811	-34 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-554 597	-519 786
Ingående uppskrivningar	24 954	24 954
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-17 810	-16 995
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-815	-815
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 329	7 144
Utgående redovisat värde	922 857	914 775

U₂

2025121100463

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	31 382	24 240
Inköp	6 635	9 869
Försäljningar/utrangeringar	-3 483	-2 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 533	31 382
Ingående avskrivningar	-18 444	-18 331
Försäljningar/utrangeringar	567	2 415
Årets avskrivningar	-2 538	-2 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 415	-18 444
Utgående redovisat värde	14 118	12 937

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	31 382	24 240
Inköp	6 635	9 869
Försäljningar/utrangeringar	-3 483	-2 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 533	31 382
Ingående avskrivningar	-18 444	-18 331
Försäljningar/utrangeringar	567	2 415
Årets avskrivningar	-2 538	-2 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 415	-18 444
Utgående redovisat värde	14 118	12 937

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående nybyggnation	29 875	18 267
	29 875	18 267

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående nybyggnation	23 601	2 823
	23 601	2 823

U₁₀

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ytterbygg Invest 2 AB	100 %	500	50
Ytterbygg Invest 3 AB	100 %	500	50
Ytterbygg Entreprenad AB	100 %	10 000	1 000
Ytterbygg Invest 4 AB	100 %	500	50
EOV Fastighets AB	100 %	1 000	326
			1 476

	Org.nr	Säte
Ytterbygg Invest 2 AB	556970-2771	Kungälv
Ytterbygg Invest 3 AB	559084-4865	Kungälv
Ytterbygg Entreprenad AB	559084-4865	Kungälv
Ytterbygg Invest 4 AB	559303-3532	Kungälv
EOV Fastighets AB	559311-5149	Kungälv

Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Skissing	49,22	49,22	24 610	25
Slottsbol Drift AB	16,67	16,67	16	16
				41

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Skissing	559093-6281	Kungälv	39 496	-31
Slottsbol Drift AB	556875-9657	Vara	192	10

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Slottsbol Drift AB	16,67	16,67	16	16
				16

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Slottsbol Drift AB	556875-9657	Vara	192	10

Ues

2025121100465

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag
Koncernen**

2025-08-31 **2024-08-31**

Långfristigt lån till Slottsbol Drift AB

500 500
500 **500**

Moderbolaget

2025-08-31 **2024-08-31**

Långfristigt lån till Slottsbol Drift AB

500 500
500 **500**

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

2025-08-31 **2024-08-31**

Kortfristig fordran till Ytterbygg Entreprenad AB

1 739 7 606

Kortfristig fordran till Ytterbygg Invest 2 AB

79 79

Kortfristig fordran till EOY Fastighets AB

4 891 0

Kortfristig fordran till Ytterbygg Invest 4 AB

334 0

7 043 **7 685**

**Not 16 Övriga fordringar
Koncernen**

2025-08-31 **2024-08-31**

Skattefordran

786 122

Momsfordran

42 571

Övriga fordringar

123 104

951 **797**

Moderbolaget

2025-08-31 **2024-08-31**

Skattekonto

622 79

622 **79**

Ues

2025121100466

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	1 602	2 421
	1 602	2 421

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	1 481	2 261
	1 481	2 261

**Not 18 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Avtalad checkräkningskredit uppgår till	20 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
Checkräkningskredit		
Avtalad checkräkningskredit uppgår till	20 000	30 000

**Not 19 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	35 618	35 686
Periodiseringsfond tax-20	0	10 570
Periodiseringsfond tax-21	15 204	15 204
Periodiseringsfond tax-22	16 859	16 859
Periodiseringsfond tax-23	19 620	19 620
Periodiseringsfond tax-24	19 900	19 900
Periodiseringsfond tax-25	22 300	22 300
Periodiseringsfond tax-26	24 000	0
	153 501	140 139
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	31 878	29 273
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	422	491

U

2025121100467

**Not 20 Skuldposters förfallotid
Koncernen**

	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Närmaste årets amortering	7 250	7 250
Amortering år 2-5	29 000	29 000
Amortering efter år 5	136 700	137 950
	172 950	174 200

Moderbolaget

	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Närmaste årets amortering	7 250	7 250
Amortering år 2-5	29 000	29 000
Amortering efter år 5	136 700	137 950
	172 950	174 200

**Not 21 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	322 425	322 425
	322 425	322 425

Moderbolaget

	2025-08-31	2024-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	322 425	322 425
	322 425	322 425

**Not 22 Skulder till koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-08-31	2024-08-31
KB Dumper	314	0
KB Granen	465	0
	780	0

Uon^e

2025121100468

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna personalkostnader	5 150	4 842
Upplupna räntekostnader	485	553
Förutbetalda hyresintäkter	17 270	16 076
Övriga upplupna kostnader	3 740	2 972
	26 647	24 442

Moderbolaget

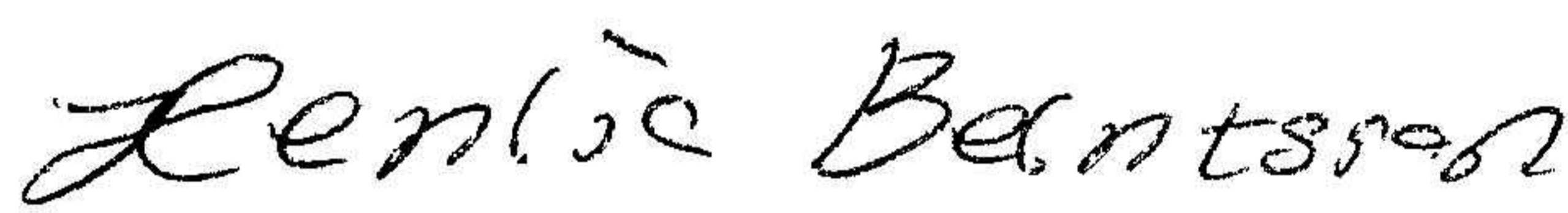
	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna personalkostnader	2 837	2 292
Upplupna räntekostnader	485	553
Förutbetalda hyresintäkter	17 049	16 076
Övriga upplupna kostnader	3 731	2 971
	24 102	21 892


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 27 november 2025



Mats Enegren
Ordförande
2025-11-27


Mats Berntsson
Verkställande direktör
2025-11-27


Henric Berntsson
2025-11-27


Per Hendén
2025-11-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 november 2025


BDO Göteborg AB
Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ytterbygg AB, org.nr 556177-4562

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ytterbygg AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionsred 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ytterbygg AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

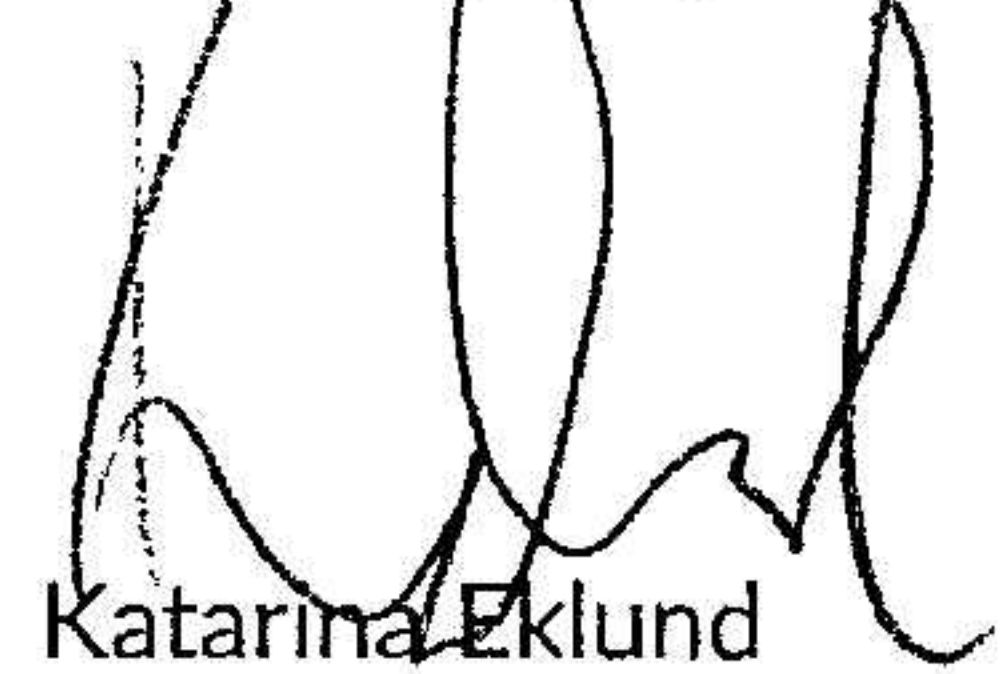
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 november 2025

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund

Auktoriserad revisor