

Årsredovisning
för
BilByters Glaset 1 AB
559445-7748

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-11.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

David Burman, Styrelseledamot
2026-02-22

Styrelsen och verkställande direktören för BilByters Glaset 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Glaset 1 i Linköping.

Bolaget ägs av BilByter Fastigheter 2 AB, 559383-6009.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2023 (1 mån)
Nettoomsättning	6 236	7 568	5 884
Resultat efter finansiella poster	433	139	797
Balansomslutning	112 414	111 201	116 414
Soliditet (%)	20,1	27,9	42,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	20 399 575	5 631 811	1 734 245	27 790 631
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-5 550 000		-5 550 000
Balanseras i ny räkning			1 734 245	-1 734 245	0
Förändring					
uppskrivningsfond		-621 726	621 726		0
Årets resultat				-2 231 588	-2 231 588
Belopp vid årets utgång	25 000	19 777 849	2 437 782	-2 231 588	20 009 043

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 437 782
årets förlust	-2 231 588
	206 194
disponeras så att	
i ny räkning överföres	206 194
	206 194

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 235 724	7 568 132
Övriga rörelseintäkter		0	135 937
		6 235 724	7 704 069
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 741 559	-3 978 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 704 108	-1 723 805
Summa rörelsens kostnader		-4 445 667	-5 702 119
Rörelseresultat		1 790 057	2 001 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 585	-1 888 620
Summa resultat från finansiella poster		-1 356 585	-1 862 450
Resultat efter finansiella poster		433 472	139 500
Bokslutsdispositioner	2	-2 864 500	2 125 937
Resultat före skatt		-2 431 028	2 265 437
Skatt på årets resultat		199 440	-531 192
Årets resultat		-2 231 588	1 734 245

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	42 312 776	43 788 448
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 561 003	1 789 439
		43 873 779	45 577 887
Summa anläggningstillgångar		43 873 779	45 577 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 625
Fordringar hos koncernföretag		66 513 490	65 158 367
Övriga fordringar		401 101	273 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 641	35 976
		66 941 232	65 488 916
Kassa och bank		1 599 448	134 495
Summa omsättningstillgångar		68 540 680	65 623 411
SUMMA TILLGÅNGAR		112 414 459	111 201 298

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	19 777 849	20 399 575
		19 802 849	20 424 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 437 782	5 631 811
Årets resultat		-2 231 588	1 734 245
		206 194	7 366 056
Summa eget kapital		20 009 043	27 790 631
Obeskattade reserver	6	3 191 562	4 012 062
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7, 8	5 147 239	5 346 998
Summa avsättningar		5 147 239	5 346 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	35 295 500	31 267 500
Summa långfristiga skulder		35 295 500	31 267 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 086 000	990 000
Leverantörsskulder		137 235	77 177
Skulder till koncernföretag		46 197 358	39 689 029
Aktuella skatteskulder		507 968	982 474
Övriga skulder		378 000	423 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 554	622 039
Summa kortfristiga skulder		48 771 115	42 784 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 414 459	111 201 298

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den perioden hyrorna avser.

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, uträngeras 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. 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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Industribyggnader	
Stommar	100 år
Vägg & fasad	50 år
Yttertak	30 år
Övrigt	25-40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Finansiella instrument

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Återföring av periodiseringsfonder	820 500	399 600
Erhållna koncernbidrag	0	1 726 337
Lämnade koncernbidrag	-3 685 000	0
	-2 864 500	2 125 937

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 574 593	29 574 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 574 593	29 574 593
Ingående avskrivningar	-11 478 305	-10 785 670
Årets avskrivningar	-692 640	-692 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 170 945	-11 478 305
Ingående uppskrivningar	25 692 160	26 475 191
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-783 032	-783 031
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 909 128	25 692 160
Utgående redovisat värde	42 312 776	43 788 448

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 105 548	4 170 548
Försäljningar/utrangeringar	0	-65 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 105 548	4 105 548
Ingående avskrivningar	-2 316 109	-2 132 970
Försäljningar/utrangeringar	0	65 000
Årets avskrivningar	-228 436	-248 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 544 545	-2 316 109
Utgående redovisat värde	1 561 003	1 789 439

Not 5 Uppskrivningsfond

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp vid årets ingång	20 399 575	21 021 301
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-621 726	-621 726
Belopp vid årets utgång	19 777 849	20 399 575

Not 6 Obeskattade reserver

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 135 562	1 135 562
Periodiseringsfonder	2 056 000	2 876 500
	3 191 562	4 012 062

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp vid årets ingång	5 346 998	5 546 755
Under året återförda belopp	-199 759	-199 757
Belopp vid årets utgång	5 147 239	5 346 998

Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-08-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivet värde på fastigheter	5 131 280	5 131 280
Övrig skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	15 959	15 959
	5 147 239	5 147 239

2024-08-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivet värde på fastigheter	5 292 585	5 292 585
Övrig skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	54 413	54 413
	5 346 998	5 346 998

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 951 500	27 307 500
	30 951 500	27 307 500

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 36 381 500 kronor (32 257 500) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 295 500	31 267 500
	35 295 500	31 267 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 086 000	990 000
	1 086 000	990 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	36 570 500	36 570 500
	36 570 500	36 570 500

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Paganini Holding AB med organisationsnummer 556943-1629 med säte i Linköping.

Årsredovisningen beslutades 2026-01-16

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ronny Mårtensson
Ronny Mårtensson
Ordförande
2026-02-03

Staffan Johansson
Staffan Johansson
2026-02-03

David Burman
David Burman
Verkställande direktör
2026-02-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-03

Cedra Sverige AB

Andreas Landin
Andreas Landin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BilByters Glaset 1 AB, org.nr 559445-7748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BilByters Glaset 1 AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BilByters Glaset 1 ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BilByters Glaset 1 AB 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 revisionsssed 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. 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 BilByters Glaset 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BilByters Glaset 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping
2026-02-03
Cedra Sverige AB

Andreas Landin
Andreas Landin
Auktoriserad revisor