20251024038 43

Årsredovisning

Koncepthus Holding AB

556888-8308

Styrelsen för Koncepthus Holding AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2
- Resultaträkning 3
- Balansräkning 4 - 5
- Noter 6
- Underskrifter 6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Koncepthus Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-09-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2025-09-29

Erik Månsson

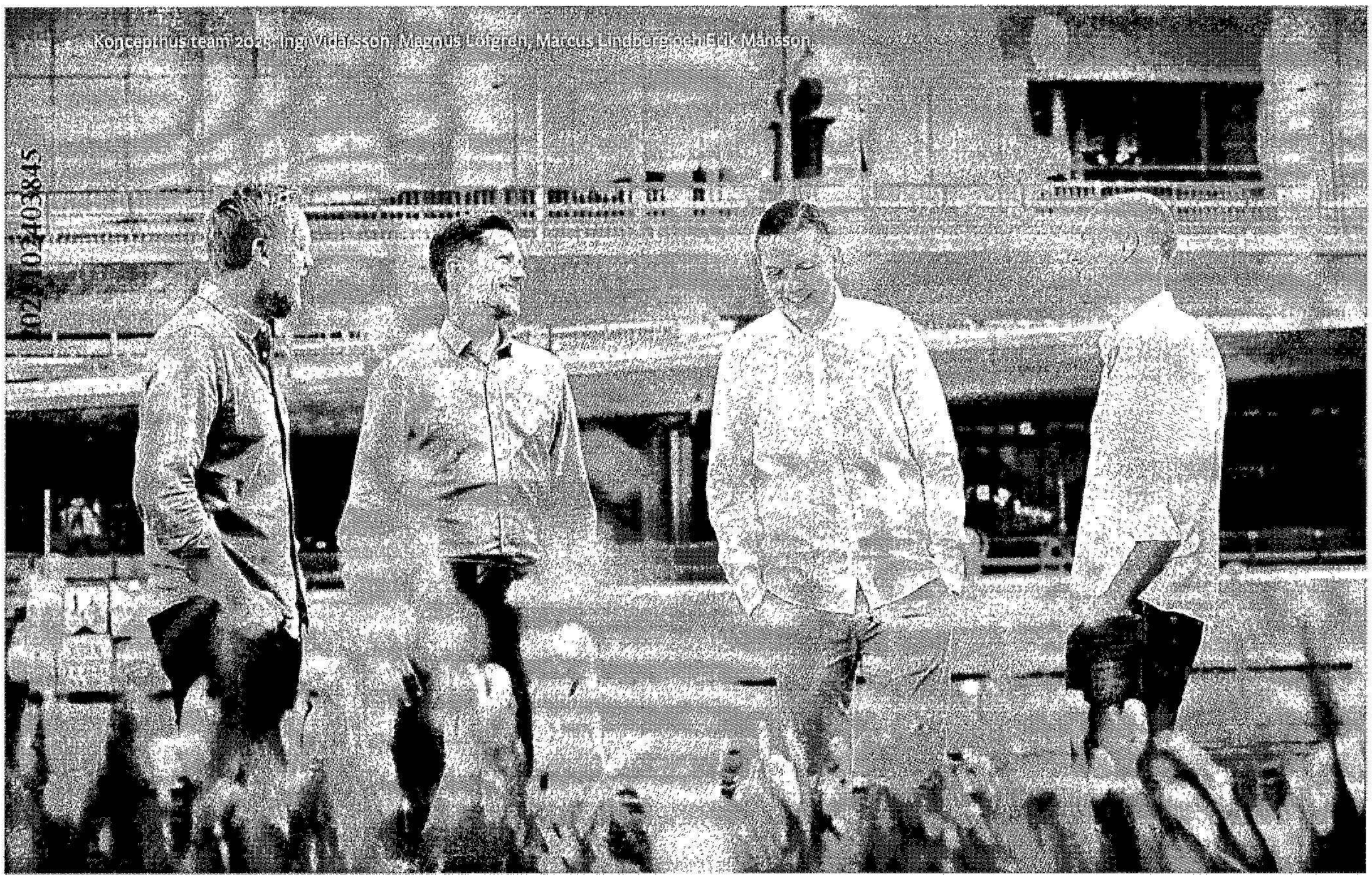
ÅRSREDOVISNING

FÖR KONCEPTHUSKONCERNEN

2024–25

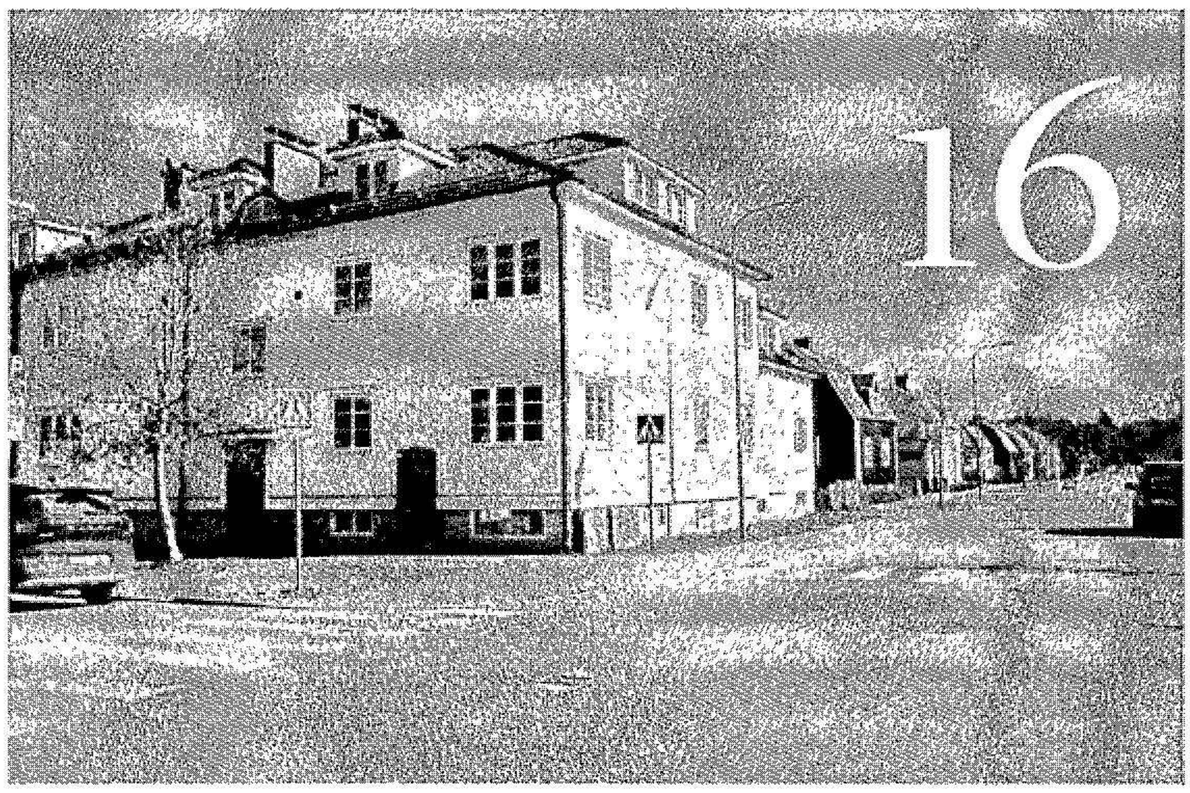
20251024038344

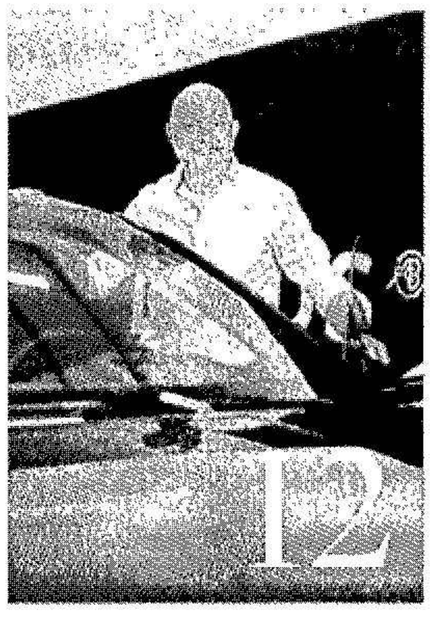
KONCEPTHUS

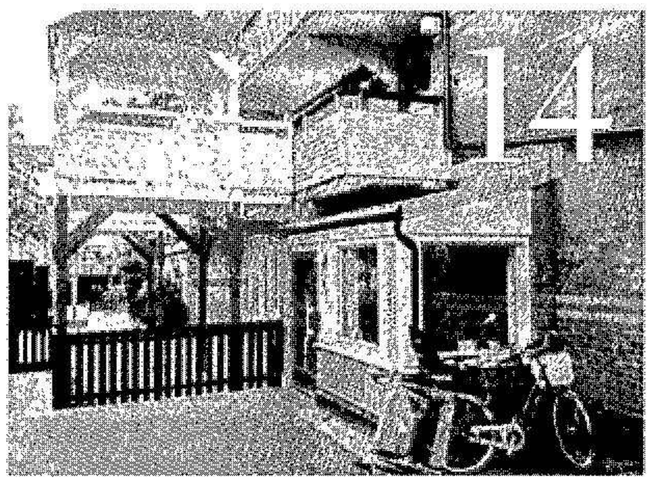


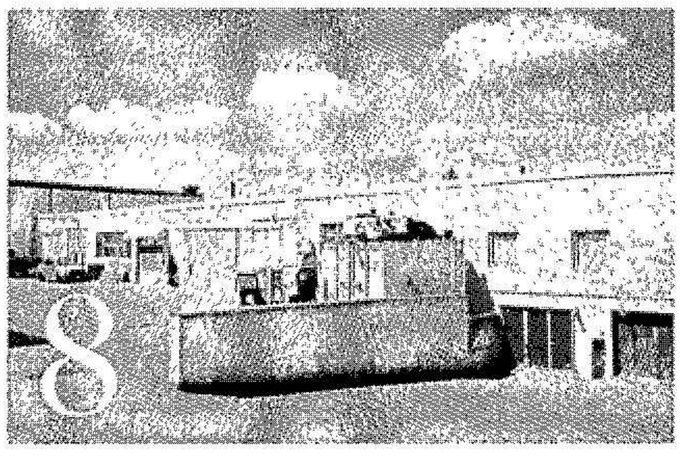
INNEHÅLL

3–7	Om Koncepthus
8–11	Industrilokaler växer i Göteborg
12-13	Brittisk sportbilsikon i Partille
14–15	Från förskola till nya hem
16–17	Stadsmyntet satsar på förvaltning
18	Samarbete i fokus med Adonia
19	Ekonomiansvarig om vikten av dialog
20–21	Fastighetsbeståndet idag
23–41	Finansiella rapporter









PRODUKTION
Denna koncernredovisning är framtagen i samarbete mellan Oh My och Koncepthus.
Text och layout: Oh My | ohmy.se
Omslagsillustration: Shutterstock.

20251024038446

ALLTID I RÖRELSE – TROTS MOTVIND OCH HÖGA RÄNTOR

2024 var ett år som ställde krav. På anpassning, på beslutsamhet – och på närvaro. I ett marknadsläge där många tryckte på paus valde vi att arbeta oss framåt, kvadratmeter för kvadratmeter. Vi genomförde inga större affärer, men vi lägger ett starkt år för förvaltning, för vår affärsmodell och för relationer till handlingarna.

Vår strategi har varit tydlig: optimera det vi har. Inom lättindustrisegmentet har vi ställt om ytor, hittat nya hyresgäster och hjälpt befintliga att anpassa sig eller sina lokaler. Ibland har det handlat om att hjälpa företag att hitta mindre lokaler. I andra fall om att dela upp, bygga om – eller bara lyssna in och lösa ett konkret problem. Att vi har haft låg vakans under året är ingen slump, utan ett resultat av närvaron till våra hyresgäster.

VI HAR OCKSÅ genomfört en omfattande kostnadsöversyn. Varenda parameter har vridits och vänts på – med resultat. Vår kostnadsbas är idag lägre än för ett år sedan, samtidigt som kassaflödena är fortsatt starka. Det ger oss både trygghet och handlingsutrymme. Flera fastigheter har kunnat förädlas – med nya ytskikt, tekniska uppgraderingar, smartare energiförsörjning och högre funktionalitet.

DET HAR VARIT ett år där vår modell verkligen satts på prov och bekräftats. Vi är nära våra fastigheter. Vi känner våra hyresgäster. Och vi kan ta beslut snabbt. Det gör skillnad i tider då flexibilitet har kommit att bli en av de viktigaste konkurrensfördelarna.

INOM BOSTADSBENET MÄRKER vi att rörelsen sakta men säkert är på väg tillbaka. Många fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har tidigare tvekat, men är nu redo att ta nästa steg. Vi ser potential både i att fortsätta utveckla befintliga råytor till moderna lägenhetslösningar genom Convertere, och att ytterligare utveckla befintliga fastigheter och bostäder genom hållbara investeringar. Det har visat sig vara rätt väg att gå, både ur ett affärs- och hållbarhetsperspektiv. Att skapa något nytt med det som redan finns är en del av vår kärna.

INFÖR 2025 HAR vi en tydlig ambition: att växa där det finns förutsättningar, framför allt inom verksamhetslokaler. Vi har låg belåning, starka kassaflöden och ett team som är vana att ta ansvar hela vägen från första möte till färdig lokal. Vi har inga planer på att stå still – men vi kommer inte att springa för springandets skull.

VI FORTSÄTTER BYGGA värde med närvaro, affärsmässighet och förmågan att agera när tillfället är rätt. Med långsiktiga relationer och ett öga för potential står vi redo – och enormt taggade – för nästa kapitel i vår historia.



BAKGRUND

2025102403847

KORTA BESLUTSVÄGAR OCH ETT STORT ENGAGEMANG

Vi började som ett fastighetsutvecklingsbolag och har i dag blivit ett fastighetsbolag som fortsätter att växa genom förvärv av kassaflödesstarka fastigheter med stor utvecklingspotential som vi kan förädla och höja värdet på. Men kanske är fastighetsentreprenörer egentligen ett bättre ord. Vi är ett diversifierat bolag som inte vill fastna i en marknad eller ett segment – vår styrka grundar sig i att hitta och agera på möjligheter i marknaden där vår erfarenhet och kunskap ger oss konkurrensfördelar gentemot andra. Oavsett om det innebär att utveckla befintliga fastigheter eller bygga nya – eller att skapa helt nya stadsdelar.

20251024038 48

När Koncepthus grundades för 10 år sedan, var det ett tv-program som satte hjulen i rullning. År 2012 ville Erik Månsson och Ingi Vidarsson röra sig från finans- till fastighetsbranschen. Samtidigt som vi utvärderade radhusprojekt att köpa, utveckla och sälja, letade TV4 efter någon som ville stå för fastighetsrisken kopplad till sin nya produktion Drömkåken. Över en natt sattes företagsnamnet, visitkort trycktes och en hemsida lanserades.

TV4 möttes av ett storbolag, trots att det i själva verket rörde sig om ett tvåmannaprojekt.

– Allt gick otroligt fort, men det blev ett lyckat projekt och den egentliga starten på allting, säger Ingi Vidarsson.

Drömkåken blev en succé för Koncepthus. Nöjda köpare kunde flytta in i radhusen, affärerna kom igång och bolaget fick ett starkt referensprojekt.

I DAG ÄR Koncepthus ett etablerat bolag med ett stabilt kassaflöde som ger oss möjlighet att utveckla fastigheter både inom hyresbostadshus och industrilokaler och skapa tillväxt och nya värden. Affärsidén, att förädla och använda befintliga ytor på ett mer optimalt sätt istället för att ta mer mark i anspråk och bygga nyproduktion, är också bra ur ett hållbarhetsperspektiv. Genom att använda hållbara material och förlänga livet på äldre fastigheter bidrar vi till ett mer hållbart samhälle.

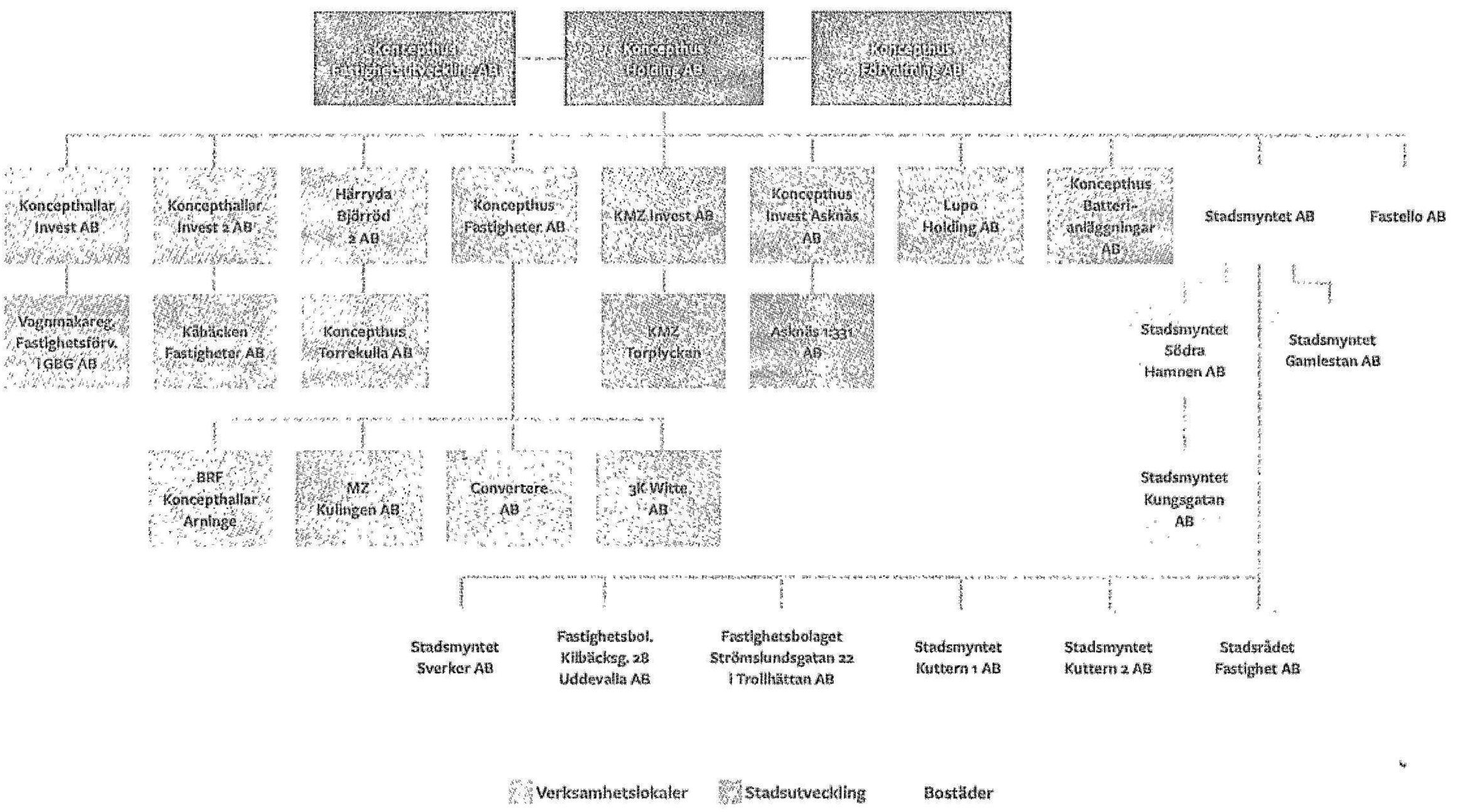
MED VERKSAMHET INOM ett flertal områden på den svenska fastighetsmarknaden är bredden en av våra stora styrkor. Att ha kompetensen, kapaciteten och engagemanget att kunna uppföra omfattande projekt som stadsutveckling och industrilokaler parallellt med att utveckla mindre ytor till moderna bostäder är speciellt. Det är utmärkande i en konkurrensutsatt bransch och ger ett starkt skydd mot svängningar i marknaden.

EN ANNAN STYRKA är snabbrörligheten. Den slimmade organisationen leder till snabba besluts- och transaktionsprocesser som låter oss gå från ord till handling när en möjlighet uppenbarar sig.

I kombination med det finansiella kunnandet och den ekonomiska bakgrunden hos teamet har starka och framgångsrika samarbeten med byggbolag, investerare, arkitekter och leverantörer etablerats.

– Vi har lång erfarenhet av att prata med banker, investerare och finansiella institut. Vi vet hur de tänker och kan bygga relationer med dem. Det var vår väg in och vår trygghet när vi kastade oss in i en ny bransch. I dag är vi väletablerade och fortsätter att utveckla vårt företag som redan har vuxit till en hel koncern, säger Erik Månsson.

Bolagsstruktur



EFFEKTIVT.
PERSONLIGT.
ENGAGERAT.

20251024038S0

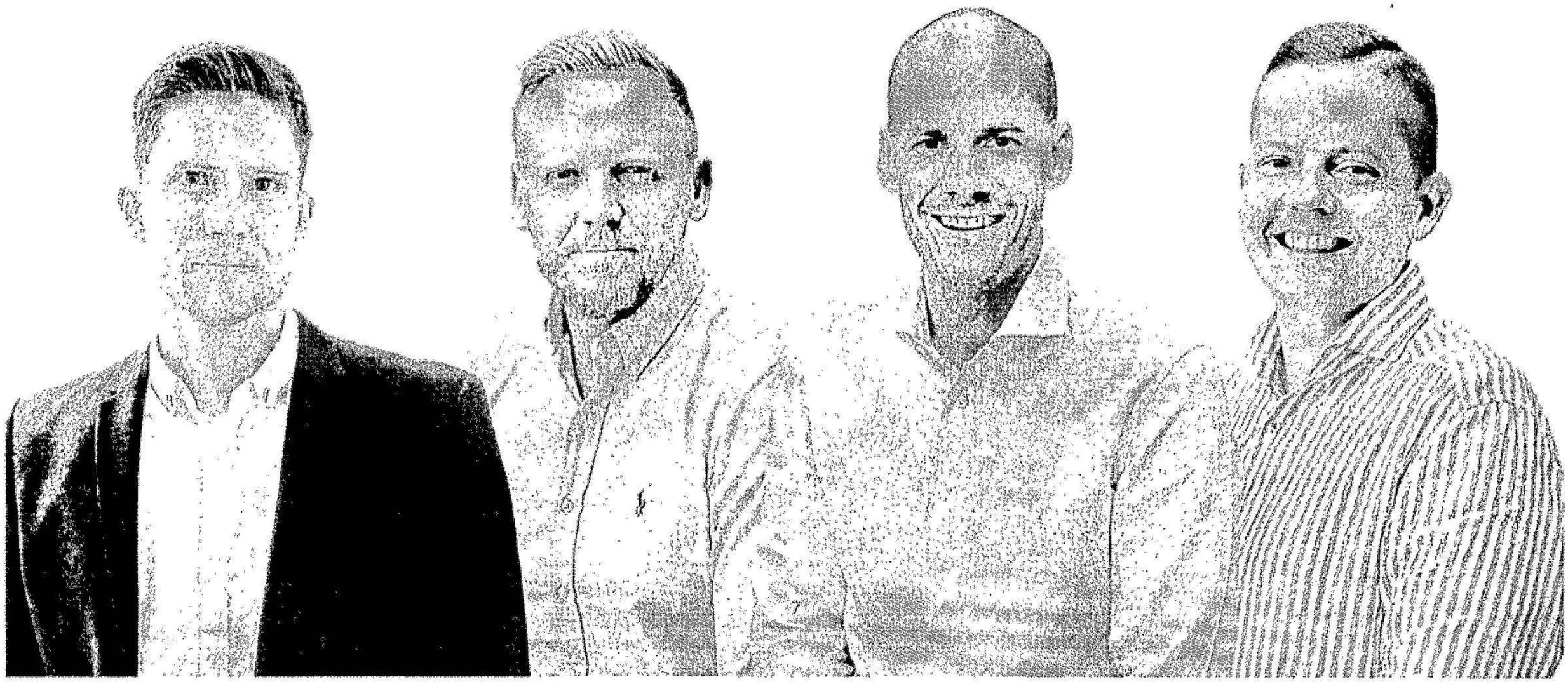
Med en smidig organisation möjliggör vi en snabbrörlighet som kännetecknas av effektiv administration och korta beslutsvägar. I nära och framgångsrika samarbeten med investerare, hyresgäster och andra fastighetsutvecklingsbolag kan vi med djupt engagemang och personliga kontakter skapa en dynamik och en fortsatt tillväxt.

MAGNUS LÖFGREN.
Ansvarig bostäder och delägare i dotterbolaget Stadsmyntet AB. Tidigare drivit juristbyrån Jurideko Fastighetspartner som samarbetat med Koncepthus.
Utbildning: Jurist- och ekonomexamen från Stockholm universitet.

INGI VIDARSSON.
Grundare, projektledare och affärsutvecklare. Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Account Manager på Siemens Financial Services.
Utbildning: Ekonomexamen från Stockholms universitet.

ERIK MÅNSSON.
Grundare, finansieringsansvarig och affärsutvecklare Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Carnegie Investment Bank.
Utbildning: Ekonomexamen från Stockholms universitet.

MARCUS LINDBERG.
Ekonomiansvarig. Har tidigare arbetat som redovisningsekonom på Delagott som specialiserar sig på teknisk och ekonomisk förvaltning.
Utbildning: Redovisningsekonom, Företagsekonomiska institutet.



20251024038851

INDUSTRIFASTIGHETER: FÖRVÄRVA, FÖRSTÄRKA, FÖRBÄTTRA

Industrilokaler har varit en bärande del av Koncepthus sedan start – och vi är långt ifrån klara. Göteborgsområdet är en marknad vi lärt känna på nära håll, och där ambitionen är att växa ytterligare.

Sedan första förvärvet har vi arbetat långsiktigt med industrifastigheter, såväl i Stockholm och Gävle som söder och västerut. Men framför allt i Göteborgsområdet – en marknad vi kan, och där vi vill växa ytterligare. Vår styrka inom segmentet ligger främst i närheten till, och förståelsen för, hyresgästerna. Det gör oss enkla att jobba med och har gett oss förmågan att snabbt anpassa lokaler efter nya behov, möjligheter och marknadsskiftningar.

Resultatet är låg vakans och goda relationer – men också en verksamhet som står stark i oroliga tider.

ARBETSSÄTTET ÄR DESSUTOM hållbart. I stället för att bygga nytt har vi blivit duktiga på att se möjligheter i de fastigheter som redan finns – och på att skapa värde genom att förbättra.

Att lyfta en fastighet innebär ofta att ett helt område kan lyftas. Och klimatavtrycket är redan gjort.

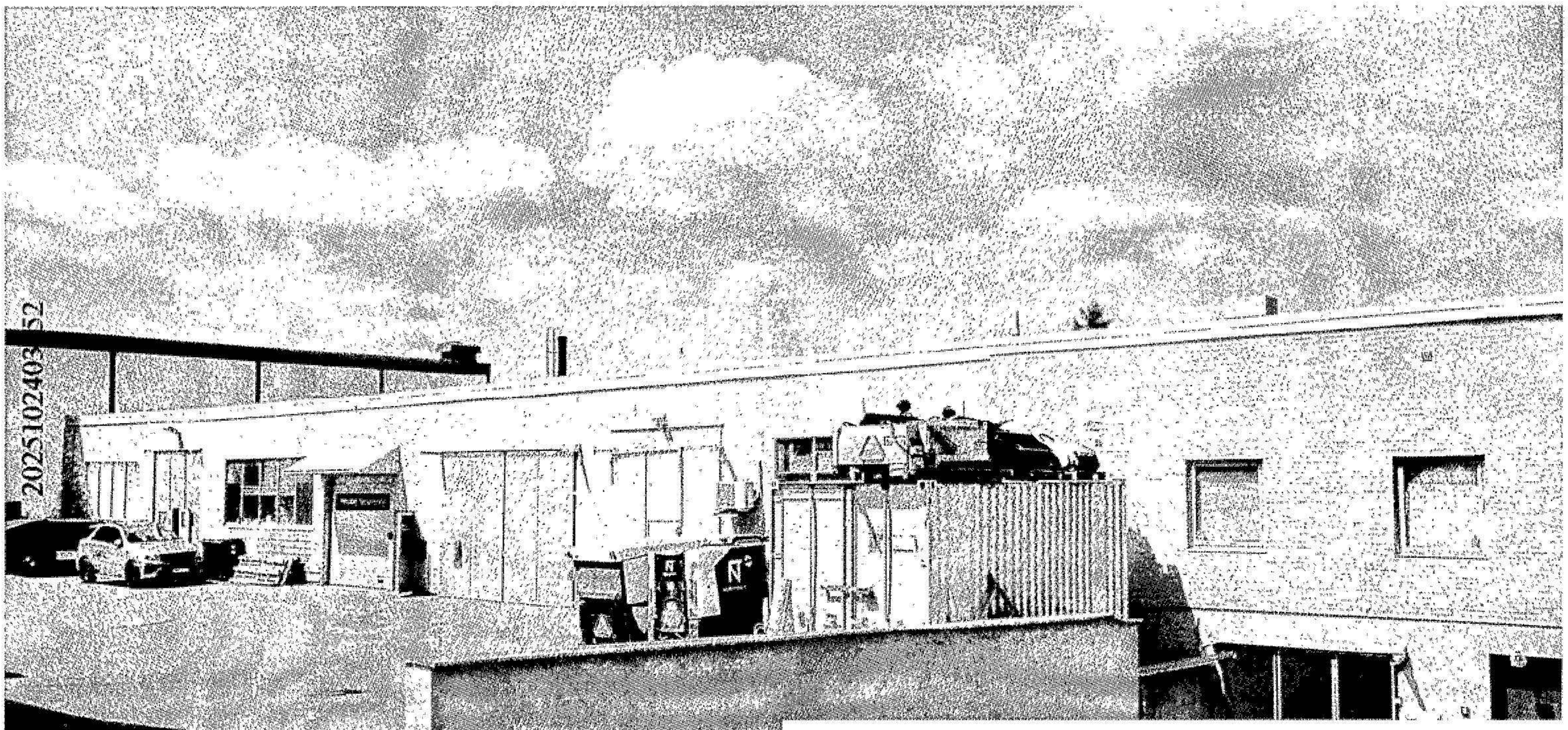
UNDER 2024 HAR transaktionsmarknaden varit stillsam. Vi har istället fokuserat på effektiv förvaltning, omförhandlingar och kostnadsoptimering. Men förutsättningarna förändras – och vi står redo att agera när rätt möjlighet uppstår. Med starka kassaflöden och låg belåning är vi väl positionerade för nästa steg.

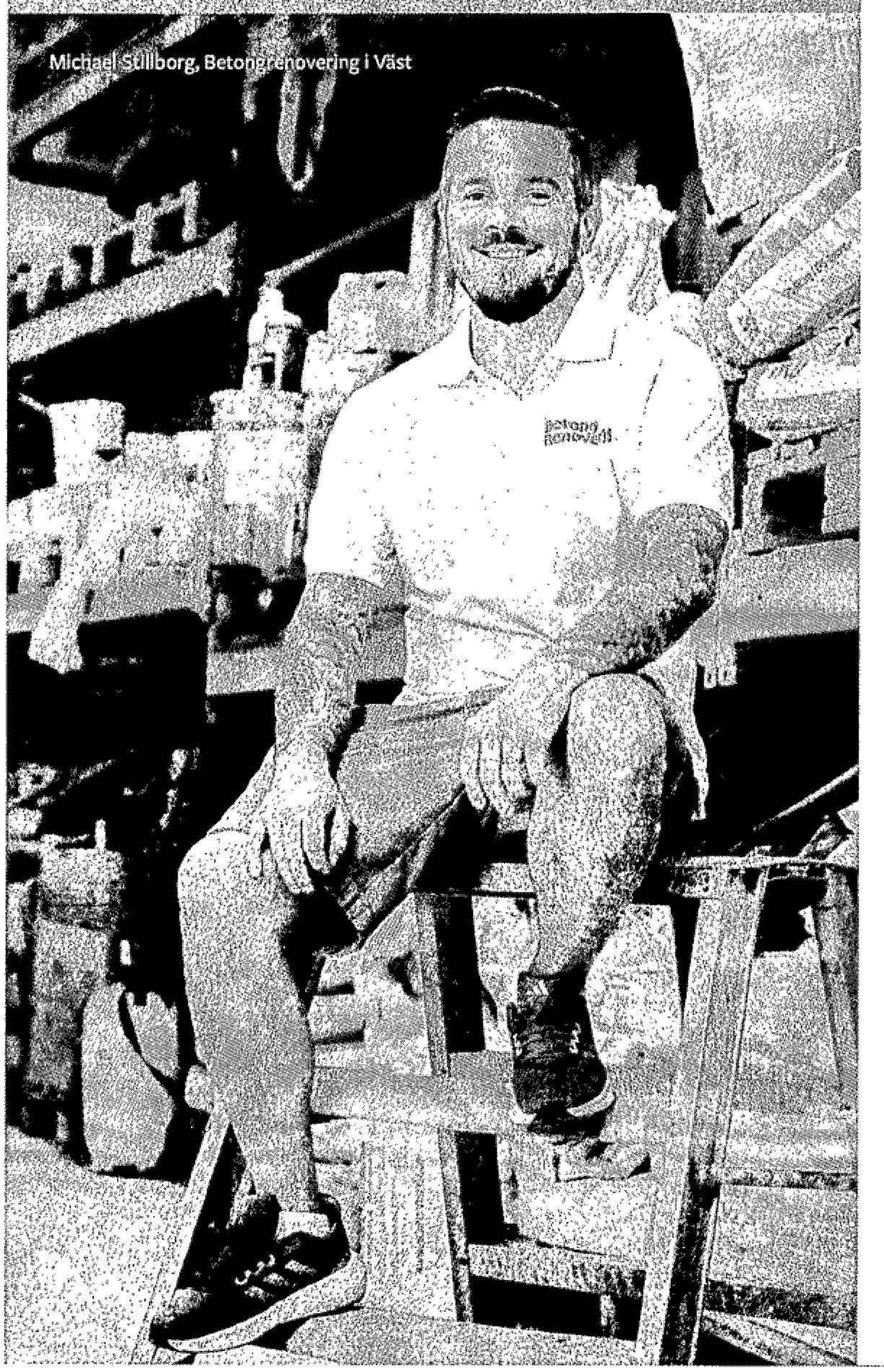
VÅR STRATEGI ÄR enkel: att växa där vi redan är starka. Med ett högt ränteläge i ryggen ser vi fram emot en mer öppen marknad och aktörer som vill vara med och satsa. Lättindustriområdet är dessutom en naturlig förlängning av vårt eget entreprenörskap med människor som vi förstår och kan möta.

Vi bygger värde genom att förbättra, inte förbruka – och vi är redo att fortsätta framåt, med båda fötterna i verkligheten.



Resultatet är låg vakans och goda relationer – men också en verksamhet som står stark i oroliga tider.
– Ingi Vidarsson





KÅBÄCKEN 11:7, PARTILLE

Förvärvad: april 2020
Tomtarea: ca 5 477 m²
Uthyrningsbar area: 2 200 m²
Hyresgäster: 8
Vakanser: 0

STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER:
Renovering av tak samt fasad, renovering av kök och kontor och lager, nya portar, byte av fönster, renovering av golv, byte av belysning till LED.

Betongrenovering i Väst är sedan 2022 en av hyresgästerna på Gamla Alingsåsvägen i Partille. Michael Stillborg äger bolaget och menar att det inte är en slump att de hamnat i en Koncepthus-fastighet:

– Framför allt är Ingi och Erik väldigt lätta att jobba med. De lyssnar och löser allt man behöver som hyresgäst, och det uppskattar jag. Vi hyrde tidigare i deras fastighet på Vagnmakaregatan, men när grannarna behövde utöka sina lokaler och den här var ledig passade det väldigt bra att vi flyttade hit.

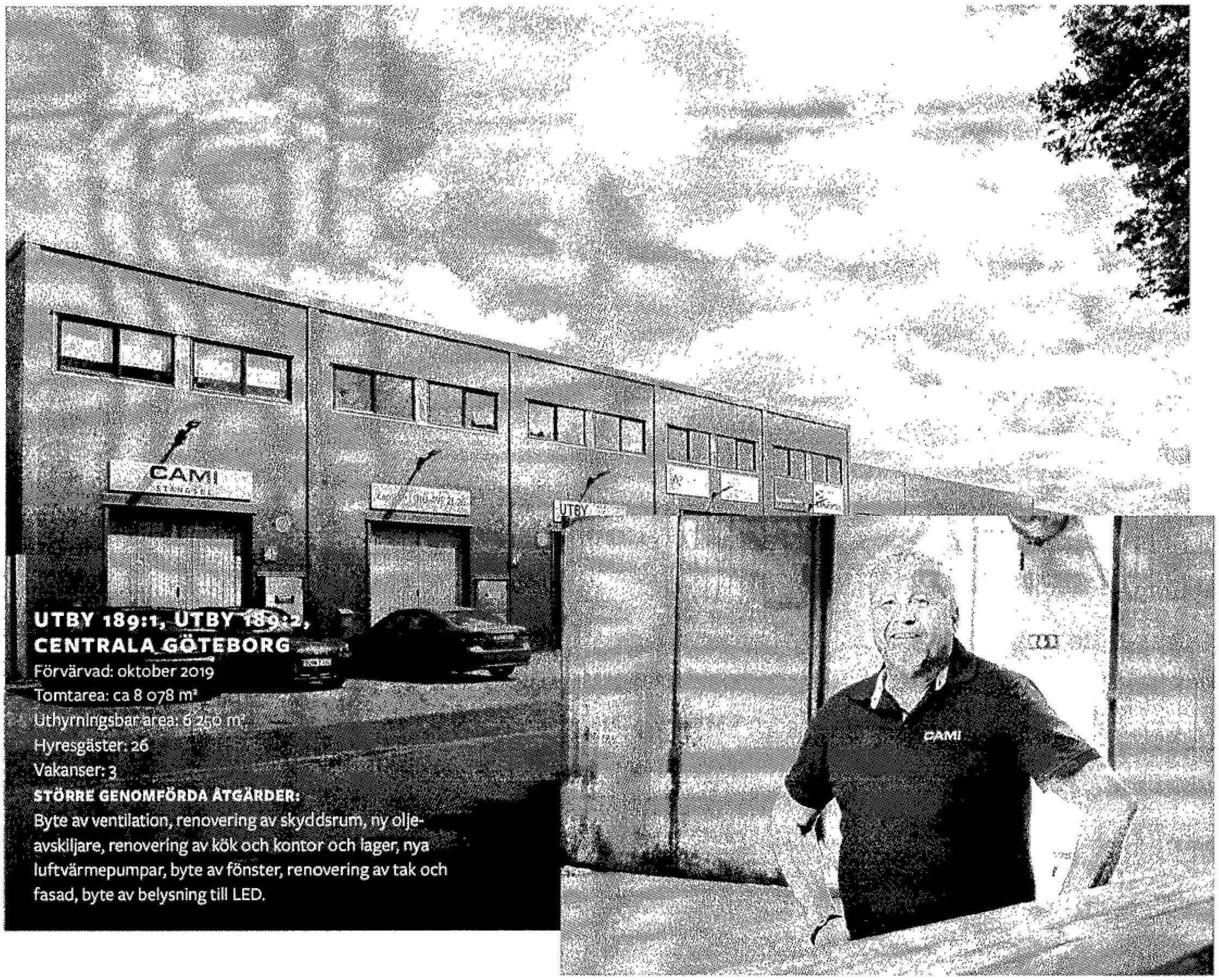
BOLAGET HAR STÅTT stadigt genom både pandemi och lågkonjunktur. Kunderna är trogna och behovet av hel och tät betong står pall för de flesta prövningar. Under de senaste åren har de dessutom gjort flera projekt för och tillsammans med Koncepthus.

– Vårt samarbete fungerar väldigt bra. Det finns enklare och svårare människor, och gänget på Koncepthus tillhör definitivt den första kategorin, säger Michael

BOLAGET UTFÖR FRÄMST betongrenoveringar, men även nygjutningar. I dag är tio personer anställda och omsättningen har de senaste åren legat stadigt i det övre spannet mellan 10 och 20 miljoner.

– Vi har beslutat att det här är vår storlek. Vi ska inte växa mer och vi har lokaler med både ett bra skyltläge och närhet till motorvägen, så vi blir kvar ett bra tag.

20251024038S3



UTBY 189:1, UTBY 189:2, CENTRALA GÖTEBORG
Förvärvad: oktober 2019
Tomtarea: ca 8 078 m²
Uthyrningsbar area: 6 250 m²
Hyresgäster: 26
Vakanser: 3
STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER:
Byte av ventilation, renovering av skyddsrum, ny oljeavskiljare, renovering av kök och kontor och lager, nya luftvärmepumpar, byte av fönster, renovering av tak och fasad, byte av belysning till LED.

Martin Gerhardsson, Cami.

Cami är ett privatägt företag med huvudkontor i Landskrona som sedan 1994 levererat områdesskydd i hela Sverige – från klassiska flätverksstängsel till avancerade säkerhetslösningar för kraftverk, datacenter och militära anläggningar. I dag är företaget en av de större aktörerna inom sitt segment, med växande efterfrågan och stark närvaro i stora delar av landet.

VÅREN 2025 ETABLERADES den första Göteborgsfilialen, i en nyrenoverad lokal på Vagnmakaregatan 4 i Partille. Den nya enheten rymmer både lager och säljkontor och fungerar som bas för Camis verksamhet i västra Sverige.

– Vi såg att det fanns behov i regionen och kände att det var rätt tid att kliva in. Jag och min kollega har lång erfarenhet i branschen och letade lokal tillsammans. Den här stack ut – den var fräsch, prisbilden var rätt och det fanns en tydlig möjlighet att komma igång direkt, säger Martin Gerhardsson, regionchef i Göteborg.

LOKALEN OMFATTAR CIRKA 350 kvadratmeter höglager samt 100 kvadratmeter kontorsyta i loft. För en verksamhet där mycket material levereras direkt till projektplatsen är det lagom med ett nav som ger både närvaro och flexibilitet.

– Många nybyggda lokaler ligger på en helt annan nivå prismässigt, så det här kändes som ett vettigt steg. Vi ser det som en plattform att växa från, både i regionen och som bolag.

CAMI HAR IDAG en bred kundbas inom både privat och offentlig sektor, och en marknad som påverkas tydligt av samhällsutvecklingen. Ökat säkerhetsfokus, infrastrukturutbyggnad och nya krav från bland annat försvar och energibolag driver på efterfrågan.

– Det märks att intresset för det vi gör ökar. Att ha närvaro i Göteborg gör oss snabbare och mer tillgängliga, och det har redan börjat ge resultat. Vi tror på långsiktighet här.

FLYTTEN HAR GÅTT smidigt. Martin lyfter fram kontakten med Koncepthus som enkel och professionell.

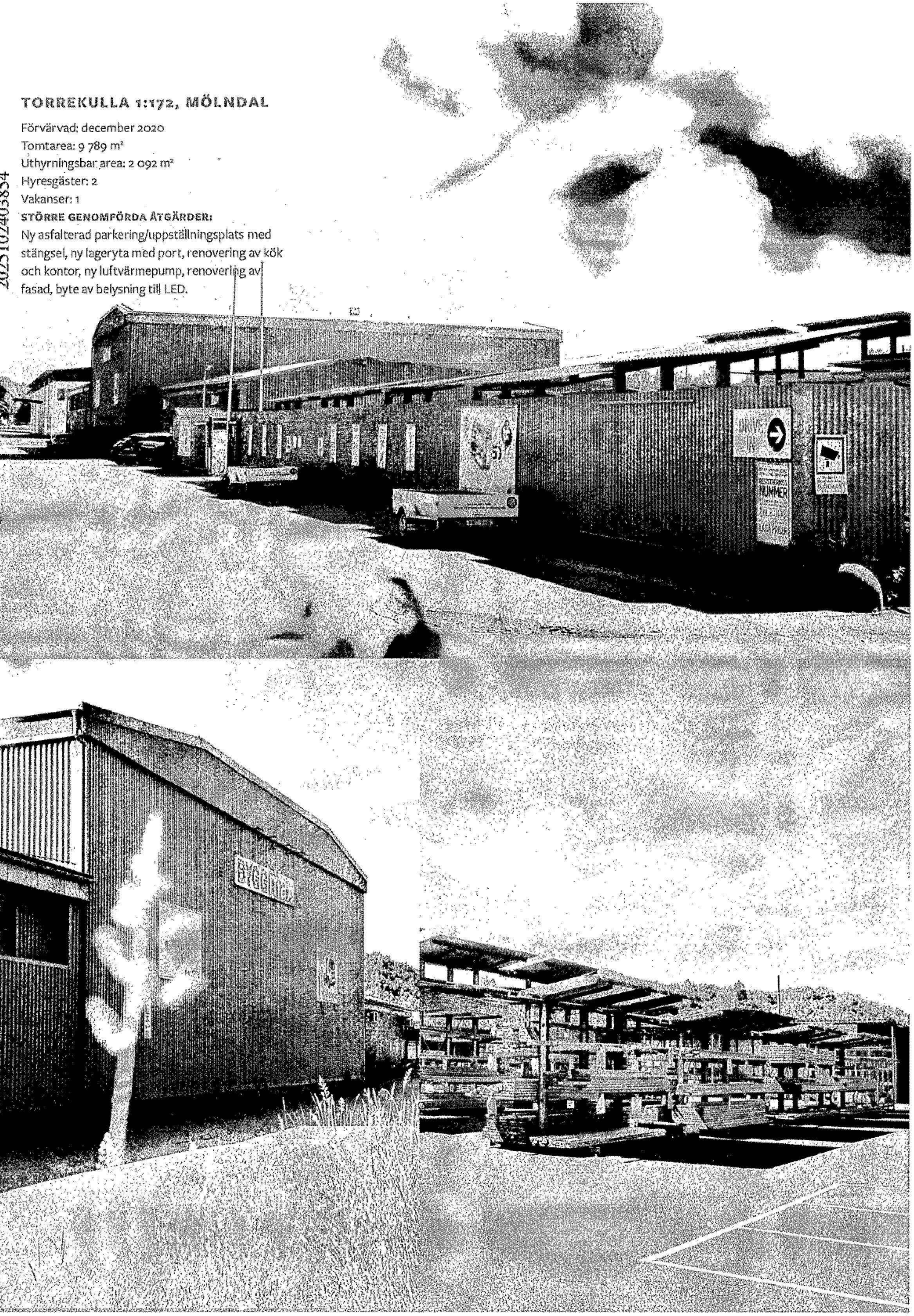
– Vi har haft kontakt med både Ingi och Jonatan. Det var rent och i ordning när vi flyttade in, och allt har fungerat precis som det ska. Det har känts tryggt från start. ■

20251024038S4

TORREKULLA 1:172, MÖLNDAL

Förvärvad: december 2020
Tomtarea: 9 789 m²
Uthyrningsbar area: 2 092 m²
Hyresgäster: 2
Vakanser: 1

STÖRRE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER:
Ny asfalterad parkering/uppställningsplats med stängsel, ny lageryta med port, renovering av kök och kontor, ny luftvärmepump, renovering av fasad, byte av belysning till LED.



20251024038555

BRITTISK SPORTBILSIKON FICK NY BAS I PARTILLE

Med en historia som sträcker sig tillbaka till 1952 och rötter i racingvärlden satsar Lotus Cars nu på eldrivna premiumbilar. Från Koncepthus lokaler på Kåbäcksvägen i Partille driver det nordiska teamet återetableringen på marknaden – med fler återförsäljare och plats att växa.

I en lokal på Kåbäcksvägen i Partille strax utanför Göteborg huserar sedan några månader tillbaka Lotus Cars. Den brittiska biltillverkaren grundades 1948 och riktade tidigt in sig på sport- och racerbilar, men när Volvo-ägaren Geely köpte in sig i företaget 2016 började man satsa mer på eldrivna personbilar i premiumsegmentet. Partille-kontoret är Lotus Cars nordiska kontor men bolaget har även återförsäljare i Göteborg, Stockholm, Malmö, Halmstad och Linköping.

HÅKAN BACKEGÅRDH ÄR Senior Aftersales Manager på Norden-kontoret i Partille och berättar att de vid tiden för etableringen jobbade från ett kontorshotell på Lindholmen i Göteborg.

– Vi är inte många och började leta efter lokaler som passade oss bättre.

EN LITEN KONTORSYTA som passar för kontorets fem medarbetare, som dessutom reser mycket i jobbet, konferensytor och lagerytor med plats för bilarna stod på listan över önskemål för den nya lokalen. De såg en annons för lokalen i Partille och fick i december i fjol kontakt med Koncepthus via en förmedlare.

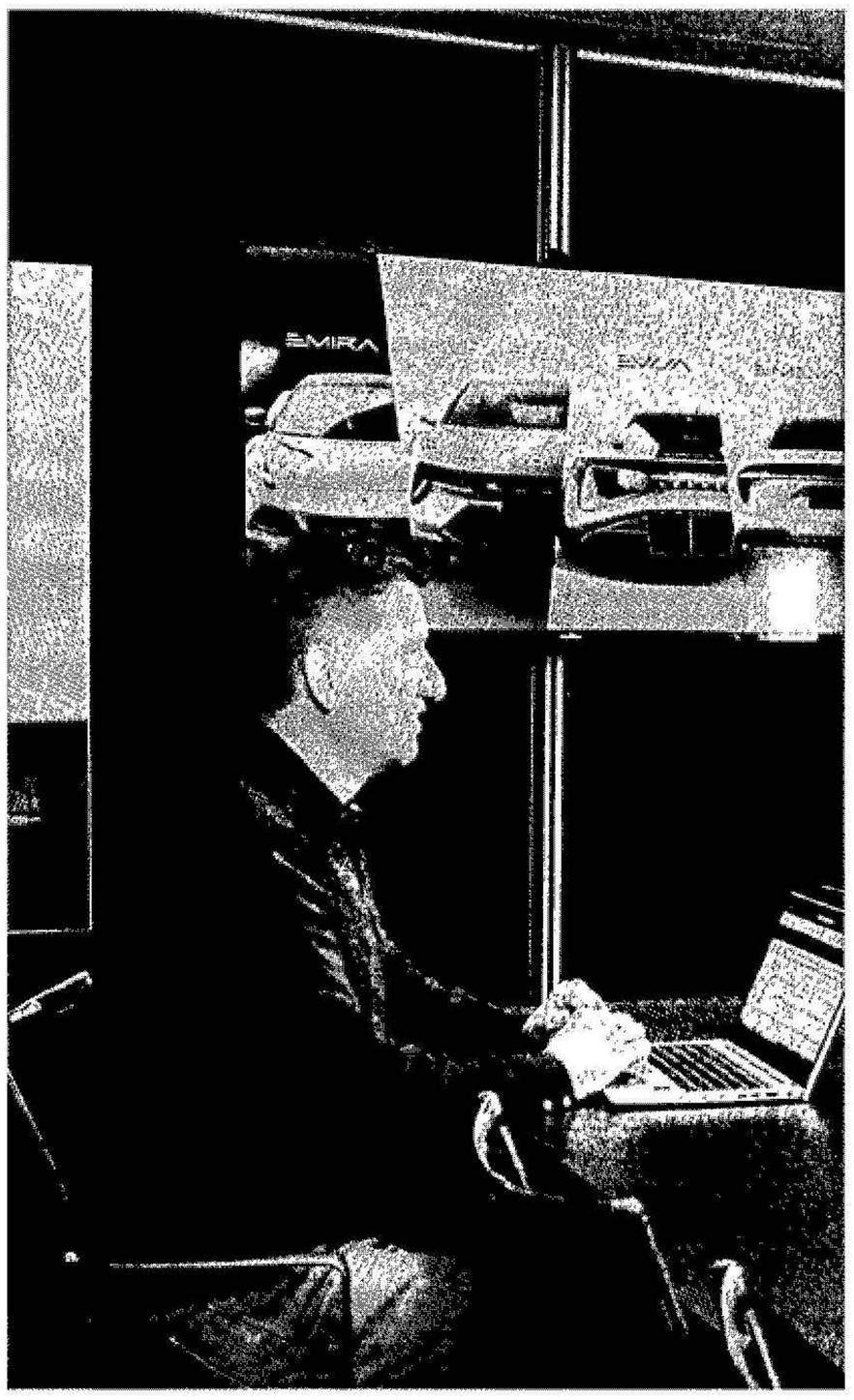
– Vi hade kontakt med Ingi som var väldigt flexibel. När vi flyttade in den första mars hade han redan ordnat med målning och ytskikt. Allt har fungerat väldigt smidigt, säger Håkan Backegårdh.

LOKALEN HAR EN mindre kontors- och konferensyta men en desto mer generös lageryta på 200 kvadratmeter, vilket passar Lotus Cars perfekt.

– Vi behöver ha tillgång till bilar inomhus och har satt in en billyft och lite annat så att vi kan göra enklare justeringar på bilarna. Tillsammans med kontorsytan och konferensytan passar det oss bra. Speciellt lagerytan går att justera om det behövs i framtiden, vi har plats att växa lite här.

JUST NU LIGGER företagets fokus på att återetablera Lotus Cars på marknaden. Återförsäljarna i Halmstad, Malmö och Linköping tillkom under sommaren och bolaget finns även på en handfull orter i Norge och Danmark.

– Tidigare har det varit mer av en entusiastbil, numera är det snarare en vardagsbil i den övre premiumklassen.



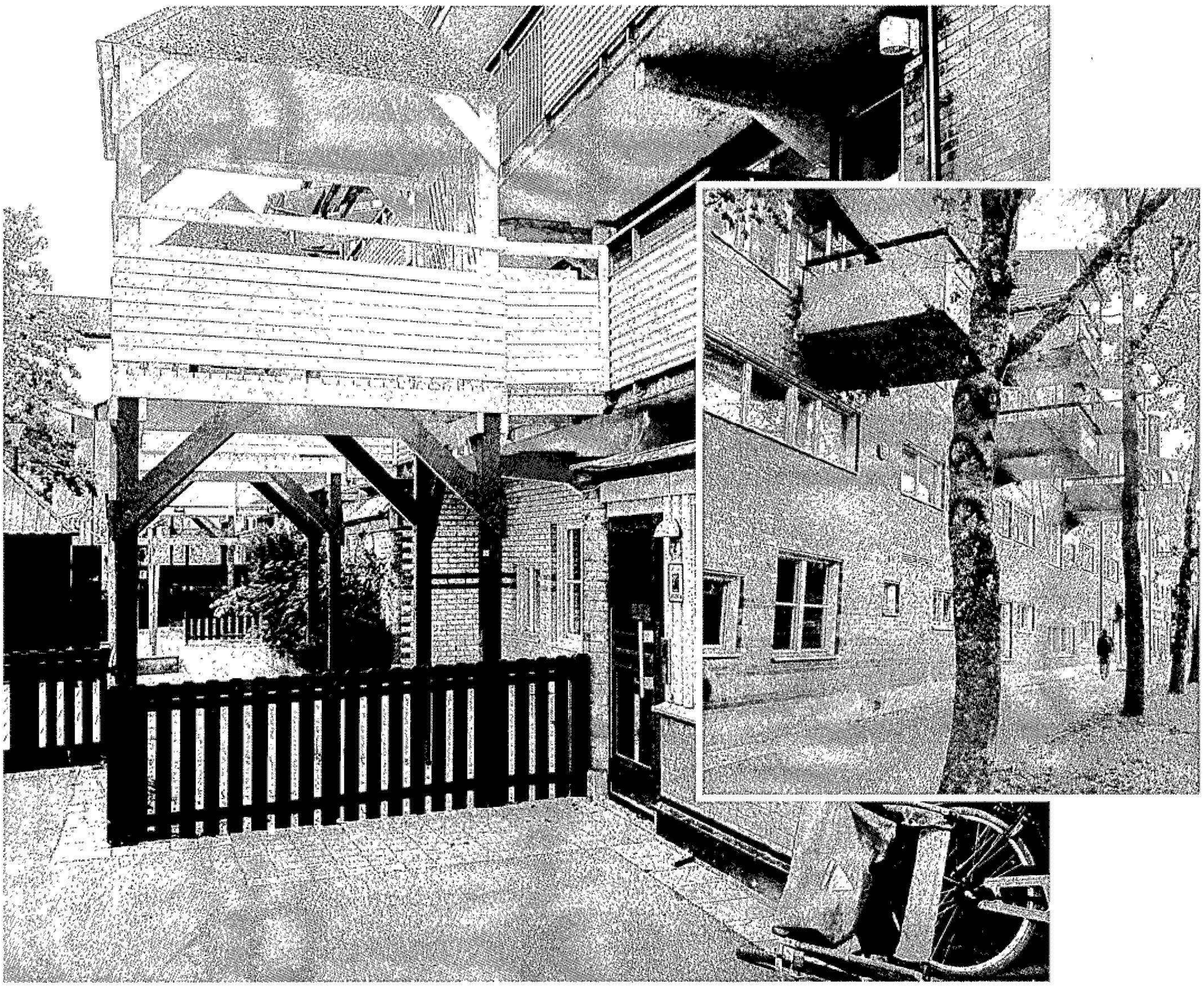
3856

Vi hade kontakt med Ingi som var väldigt flexibel.
– Håkan Backegårdh

20251024038S7

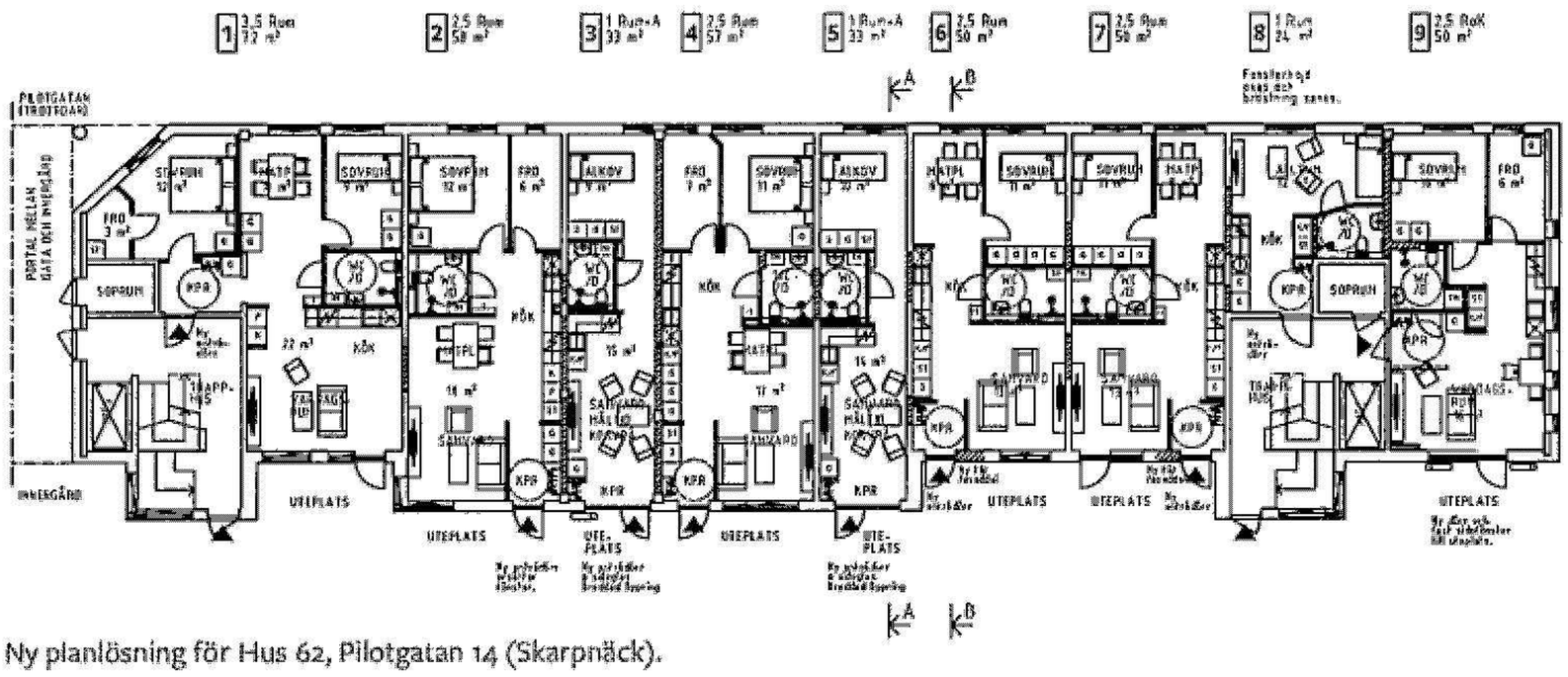
FRÅN FÖRSKOLA TILL BOSTÄDER: NYA HEM VÄXER FRAM I SKARPNÄCK

När minskade födelsetal leder till stängda förskolor öppnar det upp för nya lösningar. I Skarpnäck ska Koncepthus dotterbolag Convertere bygga om en nedlagd förskola till nio bostadsrätter – ett projekt som kräver både kreativa lösningar och klimattänk.



20251024038S8

Vi försöker tänka miljömässigt och vill undvika att riva så mycket.
– Stefan Haglund



Ny planlösning för Hus 62, Pilotgatan 14 (Skarpnäck).

Minskade födelsetal i Sverige har lett till färre barn i förskolorna och flera stycken har tvingats stänga verksamheten. Converteres nya projekt tar vara på ytorna i just en sådan före detta förskola. Lokalen ligger i Skarpnäck i Stockholm och ska byggas om till nio bostadsrätter. Stefan Haglund är byggnadsingenjör och arkitekt för projektet, som medför en del speciella utmaningar.

– Det finns ett skyddsrum under större delen av lokalen, vilket skapar utmaningar när det gäller avlopp. Avlopp är såklart väsentligt för att man ska kunna bo där, men vi har hittat kreativa lösningar som gör att vi nu har kunnat lämna in ett bygglov, säger han.

SMARTA LÖSNINGAR OCH EGNA UTEPLATSER

Ytterligare en speciell omständighet är fönstren mot gatan, som är extra låga och gjorda för att barn ska kunna se ut. Lägenheterna ska bestå av tre ettor, fem tvåor och en trea. Marknadspriset i området gör att Converteres satsar på något mindre lägenheter, tvåorna är till exempel på cirka 50 kvadratmeter istället för det vanligare 60.

– Vi har behövt tänka smart för att få in fler rum på en mindre yta. Tvåorna är tänkta för en person men kan enkelt möbleras upp för två personer.

SAMTLIGA LÄGENHETER ÄR på bottenplan och ska få egna uteplatser.

– Det finns en fantastisk innergård som uteplatserna kommer att fungera bra ihop med. Det är en ambitiös BRF som har anlitat samma markplaneringsarkitekter för uteplatserna som de anlitade för innergården.

I DET HÄR tidiga skedet är Stefans roll att hitta kreativa lösningar på utmaningarna de stöter på.

– Jag tar fram skisser och försöker möta Converteres önskemål utifrån vad de vill ha ut av lokalen. Det är en inspirerande utmaning och något man går igång på som byggnadsingenjör, att få ihop planlösningarna så att det blir bra.

UNDVIKER ATT RIVA

Dotterbolaget har ett starkt klimatfokus som genomsyrar hela verksamheten och ett mål att minska resursanvändningen och maximera användningen av redan bebyggd mark. Det är något som i högsta grad går igen i projektet i Skarpnäck.

– Vi försöker tänka miljömässigt och vill undvika att riva så mycket. Vi kommer till exempel att behålla en hel del av stommen, säger Stefan.

CONVERTERE HAR TIDIGARE gjort om kommersiella lokaler, föreningslokaler, förråd och kontorslokaler till toppmoderna lägenheter. En prognos från Sverige kommuner och regioner säger att det låga barnafödandet i Sverige kan leda till mer än var tionde förskola behöver läggas ned inom tre år. Samtidigt minskade många företag på sina kontorsytor under och efter pandemin när det blev allt vanligare med distansarbete.

– Det är en tydlig trend, även i mindre städer. Det finns ett ökat behov av att göra om den här typen av lokaler, säger Stefan.

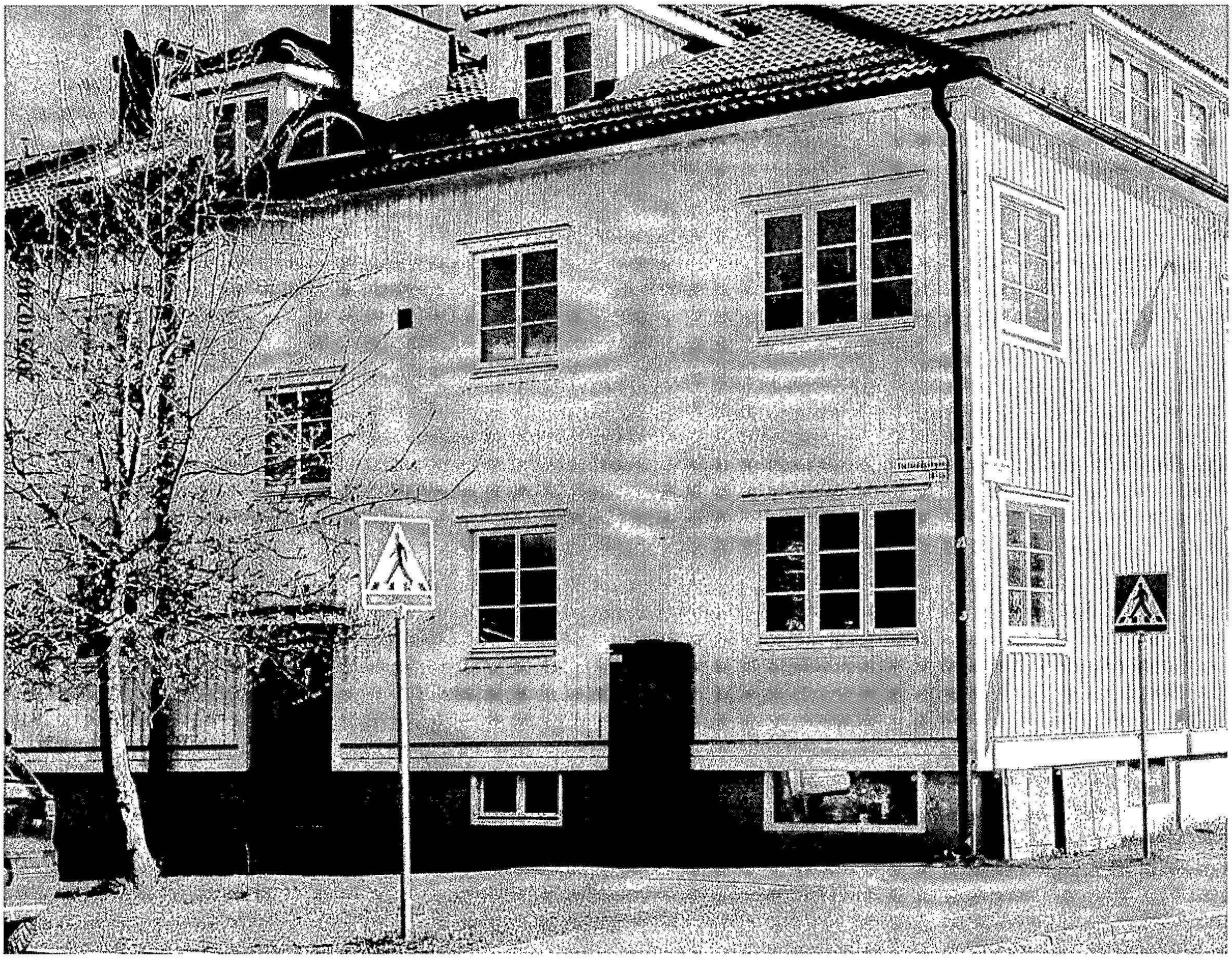
NYA BYGGREGLER

1 juli 2025 införs nya byggregler som ska ersätta Boverkets byggregler och eurokoder. De nya reglerna fokuserar mindre på hur man ska bygga och mer på resultatet som ska uppnås. Förhoppningen är att byggherren därmed får större frihet att själva välja lösningar, så länge resultaten uppnår kraven på säkerhet, hälsa och hållbarhet. Fram till juni 2026 är det en övergångsperiod, och Stefan är osäker på om de nya byggreglerna kommer att påverka bedömningen av bygglovshandlingarna för just det här projektet.

– Byggreglerna är rätt många och så pass nya att många, inklusive jag själv, ännu inte riktigt har kommit in på dem. Jag kan tänka mig att det även gäller bygglovshandläggarna.

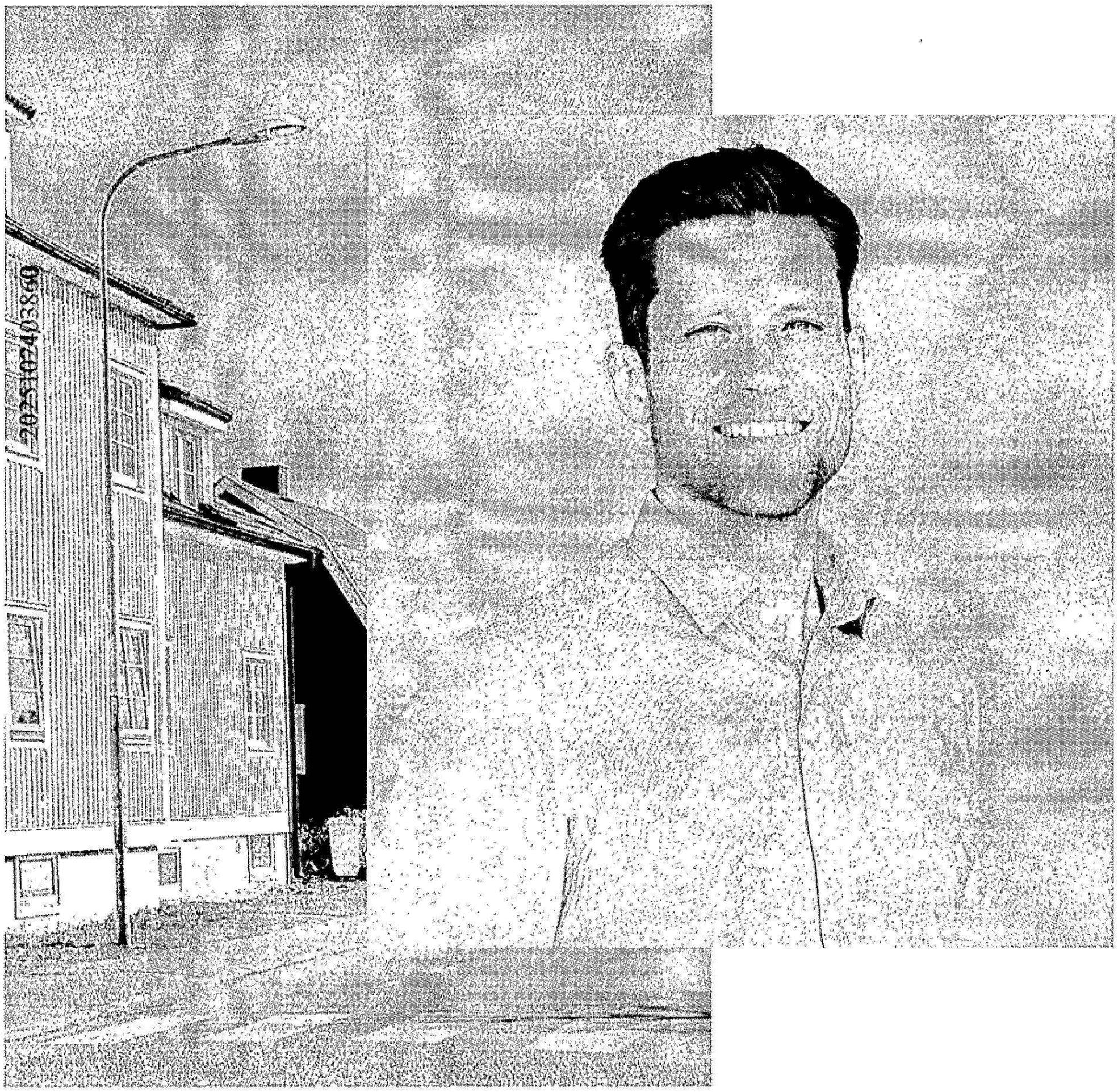
I FRAMTIDEN TROR han att de nya byggreglerna framför allt kan påverka bygget av mindre lägenheter.

– En del saker kan förändras när det kommer till kraven på kökslängder, köksskåp och förvaring i lägenheten. Sådana saker påverkar mycket om man ska göra mindre lägenheter.



STADSMYNTET VÄSSAR BESTÅNDET

Med marknaden på paus har Stadsmyntet fokuserat på förvaltning. På effektivisering och långsiktig positionering. I Kärrtorp blev en lyckad fjärrvärmesatsning ett konkret exempel på hur strategin fungerar i praktiken.



Fjolåret blev ett år för tålamod och precision i Stadsmyntet. När bostadsmarknaden till stor del stod stilla valde bolaget att fokusera på det som kan påverkas: förvaltning, drift och långsiktig utveckling av det befintliga beståndet. Strategin har varit tydlig – att ta vara på tiden, stärka affären och lägga grunden för nästa steg.

– Vi har fokuserat på att komma igenom en utmanande period på ett riktigt bra sätt. Samtidigt har det varit ett tillfälle att gå igenom fastigheterna ordentligt och effektivisera på flera håll, säger Magnus Löfgren.

STADSMYNTET ÄR KONCEPTHUS dotterbolag för bostadsfastigheter och förvaltar i dag ett tiotal hus i mindre och medelstora orter. Fokus ligger på småskaliga hyreshus, och i likhet med inom andra segment, med förbättringspotential. Ofta handlar det om äldre fastigheter med mellan 10 och 25 lägenheter. Istället för totalrenoveringar arbetar man med målinriktade insatser som förbättrar funktion, energieffektivitet och användning av ytor. I vissa fall sker ombildning till bostadsrätt.

– Strategin ligger fast, men vi analyserar löpande vilka orter och lägen som är rätt. Befolkningsutveckling är avgörande – det är inte bostadsbrist överallt. Men på vissa platser ser vi stabil efterfrågan, både från hyresgäster och bostadsrättsköpare. Där vill vi vara.

ETT EXEMPEL FRÅN året är fastigheten Stadsrådet 2 i Kärrtorp, Stockholm. Huset, byggt 1936, förvärvades 2022 och värmdes upp med bergvärme – förstärkt av en gammal oljepanna. När vintern slog till räckte inte kapaciteten till, och systemet krävde manuell påfyllning av diesel. varken ekonomiskt, praktiskt eller hållbart.

– Vi insåg att vi behövde förändra det, och upptäckte att det fanns fjärrvärmeledningar i gatan utanför. Det blev en riktig fulltträff, särskilt eftersom vi kunde samverka med grannfastigheten. Vi gjorde installationen gemensamt, vilket sänkte kostnaderna och gav en bättre helhetslösning.

Satsningen blev den viktigaste tekniska åtgärden i fastigheten, och genomfördes under 2024. Samtidigt passade Stadsmyntet på att byta stamventiler och förbättra reglersystemen. Idag har Stadsrådet en hållbar och stabil lösning, och en ny långsiktig underhållsplan är framtagen – oavsett om fastigheten behålls eller säljs.

– Allteftersom energifrågan blir mer central i transaktioner är det här en nödvändig förbättring. Och vi räknar med att det betalar sig, även om det tar några år. Det viktigaste är att systemet fungerar – och att fastigheten är redo för framtiden.

LIKNANDE ÖVERSYNER PÅGÅR i övriga fastigheter. I vissa fall innebär det konvertering från direktverkande el, i andra uppgradering av värmepumpar eller installation av solceller. Gemensamt är att varje åtgärd ska förbättra driften – och säkra värdet över tid.

20251024038861

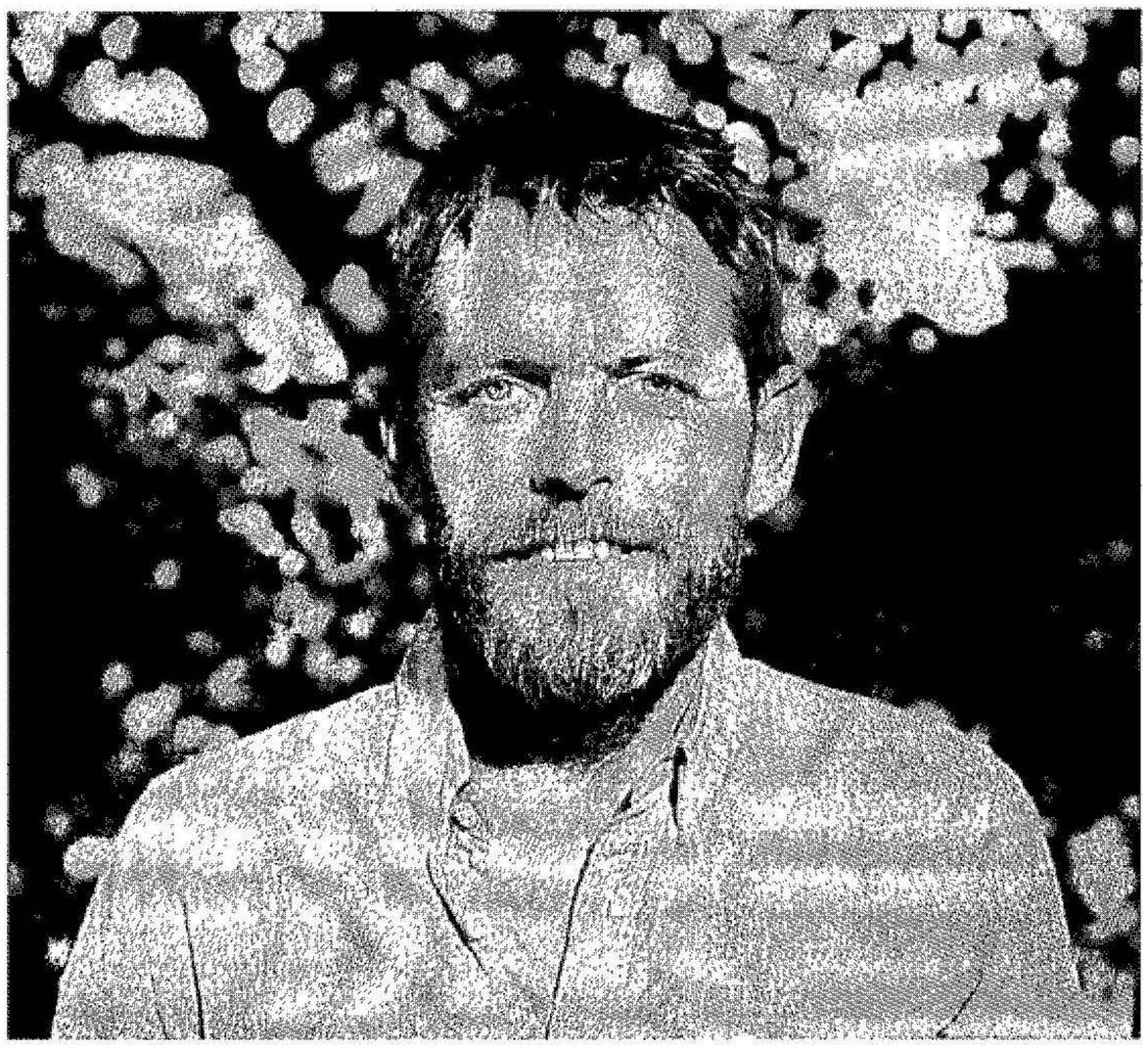
NÄRA SAMARBETE GER LÅNGSIKTIG TRYGGHET

Adonia hyr en hel fastighet av Koncepthus mitt i centrala Uddevalla. Samarbetet bygger på ömsesidigt förtroende, där den täta kontakten och Adonias egen personal på plats skapar trygghet för både hyresgäster och fastighetsägare. Relationen har växt till ett ömsesidigt bollande om nya fastigheter och möjligheter.

Adonia Omsorg grundades 2013 av Gabriel Roslund, med inriktning på boende och stöd för olika grupper i samhället – allt från ensamkommande ungdomar till personer med särskilda stödbehov. I Uddevalla hyr de sedan flera år en hel fastighet av Koncepthus. Fastigheten rymmer tolv lägenheter av varierande storlek, från ettor till större fyror, och ett kontor som är bemannat av Adonias personal under dagtid och ibland kvällar och helger.

– Det är en äldre fastighet, lite sned och vind, men charmig och väldigt uppskattad av våra boende. Vi har till och med ett par nybyggda ettor i ett tidigare garage i fastigheten, berättar Gabriel.

PLACERINGEN ÄR CENTRAL i staden, och populär bland hyresgästerna. Lägenheterna används av olika typer av hushåll, från ensamhushåll till familjer. Fastigheten har en innergård som fungerar som en viktig mötesplats, där personalen kan ge stöd och de boende få en naturlig plats för sociala kontakter.



FASTIGHETEN FÖRVÄRVADES AV Koncepthus 2022. I samband med det var Adonia egentligen på väg att flytta ut, eftersom de hade sagt upp det tidigare avtalet. Men dialogen med Koncepthus fungerade så bra att man gemensamt lyckades hitta en lösning och det tidigare uppsagda hyresavtalet förlängdes istället.

Magnus Löfgren från Koncepthus beskriver samarbetet som mycket positivt, inte minst eftersom Adonia själva har kontor och personal på plats i huset.

FÖR KONCEPTHUS INNEBÄR uthyrningen av hela fastigheten en långsiktig trygghet och stabilitet. Samtidigt uppskattar Adonia möjligheten att ha egen personal på plats, vilket både ökar tryggheten och gör att eventuella problem i fastigheten snabbt upptäcks och kan hanteras direkt.

Gabriel beskriver samarbetet med hyresvärden som nära och aktivt. Han och Adonia hyr fler bostäder av Koncepthus runtom i landet, och relationen har utvecklats till något mer än enbart rörande förvaltning av fastigheten i Uddevalla. Det har blivit naturligt att både Koncepthus och Adonia kontaktar varandra när de stöter på objekt som kan passa den andra parten.

– Om jag funderar på en ny ort eller fastighet är Erik och Ingi de första jag ringer. Och de hör av sig direkt om de hittar något som de tror skulle passa oss. Vi har hittat en form av samarbete som känns väldigt värdefullt och gynnar oss båda, säger Gabriel.

FÖR ADONIA ÄR fastighetsägarens engagemang och flexibilitet oerhört viktigt. De arbetar med utsatta grupper där snabba insatser och praktiska lösningar ofta behövs. Gabriel beskriver Koncepthus som lösningsorienterade, snabba på att svara och med stor förståelse för Adonias verksamhet.

– De förstår vår affär, vårt uppdrag och målgruppernas behov. Det är en ovanlig egenskap i fastighetsbranschen, och något vi värderar väldigt högt, avslutar han.



KONCEPTHUS FOKUSERAR PÅ DIALOG – ÄVEN I EKONOMIN

Sedan 2018 har Marcus Lindberg haft rollen som ekonomiansvarig på Koncepthus, där han ansvarar för allt från hyresavier till årsredovisningar. Trots lågkonjunktur har bolaget sett få konkurser bland hyresgästerna – något som beror på nära kommunikation, flexibilitet och lösningsfokus.

Marcus Lindberg har varit en del av Koncepthus sedan hösten 2018, och som ekonomiansvarig har han en bred roll på bolaget.

– Jag sköter hela ekonomiprocesser, allt från att skriva hyresavier till att stänga året, göra årsredovisningen och deklarera, säger han.

PÅ KONCEPTHUS ÄR han ofta den första som ser om en hyra inte betalats i tid, men lågkonjunkturen och tuffa ekonomiska tider är trots det inte så påtagligt bland hyresgästerna som man hade kunnat tro.

– De senaste åren har vi bara haft en större konkurs bland våra hyresgäster.

OM EN AV Koncepthus hyresgäster får sämre ekonomi eller likviditet i bolaget påtalar Marcus vikten av att ha bra kommunikation.

– Vi försöker alltid hitta ett sätt att hjälpa våra hyresgäster på, till exempel genom att erbjuda en avbetalningsplan.

NÄR DET KOMMER till hyresgäster på industrisidan prioriterar Koncepthus att vara snabbfotade och flexibla med sina ytor. Precis som hyresgäster kan göra en tillväxtresa och byta till större lokaler kan de även välja att minska på sina ytor för att på så sätt dra ner på kostnaderna.

FÖR BOSTADSFASTIGHETERNA KAN en lösning vara att erbjuda hyresgästen att flytta till en annan lägenhet med lägre hyra inom Koncepthus bestånd.

– Om ingenting hjälper måste vi skicka ett inkassokrav, men det är aldrig vårt första drag.

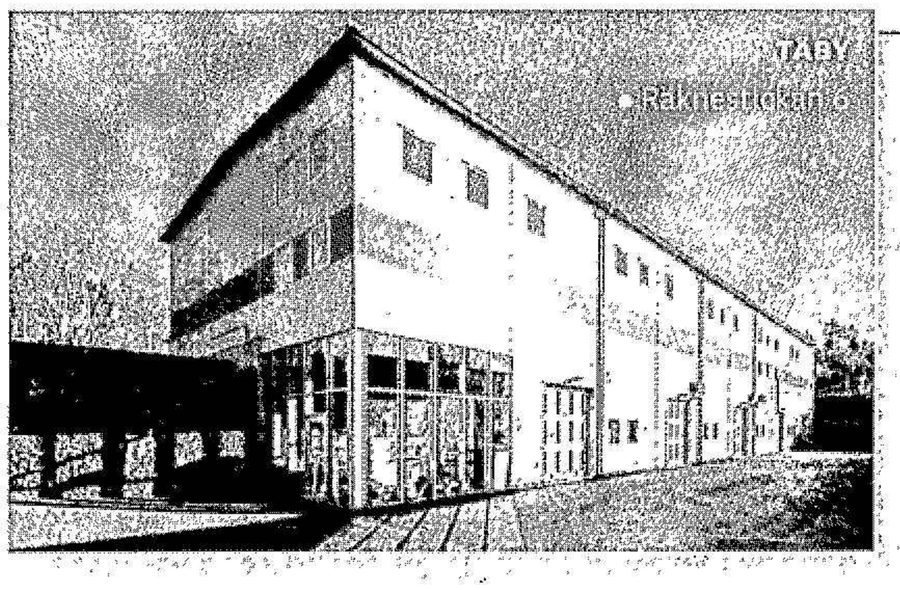
I FRAMTIDEN TROR Marcus att digitala hjälpmedel och AI kommer att användas i en allt högre utsträckning. Genom att avlasta i de mer rutinmässiga arbetsuppgifterna frigörs mer tid till exempelvis affärsutveckling.

– Bokföring känns som ett område där AI kan avlasta mycket, samt att läsa in inbetalningar och tolka leverantörsfakturor. Allt som handlar om enklare men tidskrävande uppgifter, men även inom analys och granskning. Hela AI-utvecklingen är fortfarande i sin linda men jag tror att det kommer att gå snabbt framåt.

20251024038863

FASTIGHETER I URVAL

Verksamhetslokaler • Stadsutveckling • Bostäder



SUNDBYBERG

- Hejaren 10

STOCKHOLM

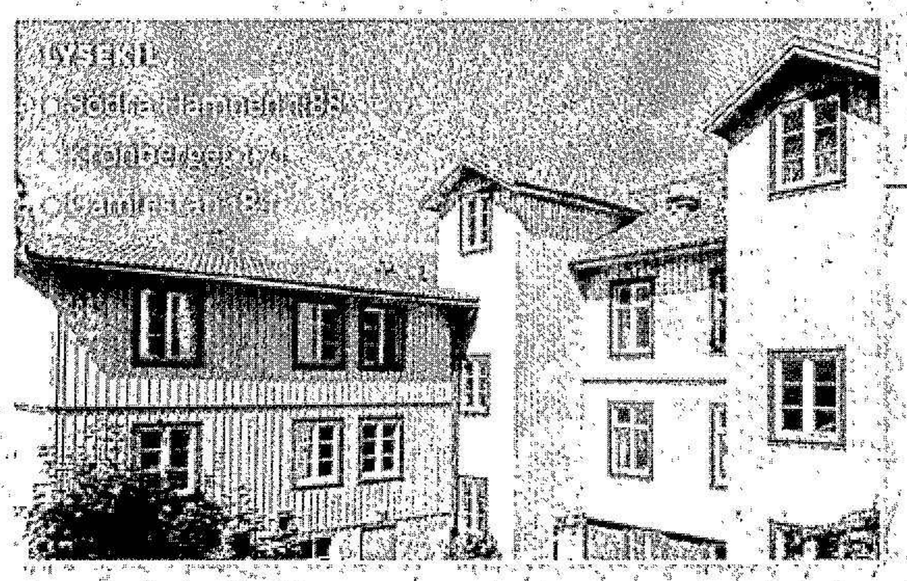
- Stadsrådet 2
- Torplyckan 74

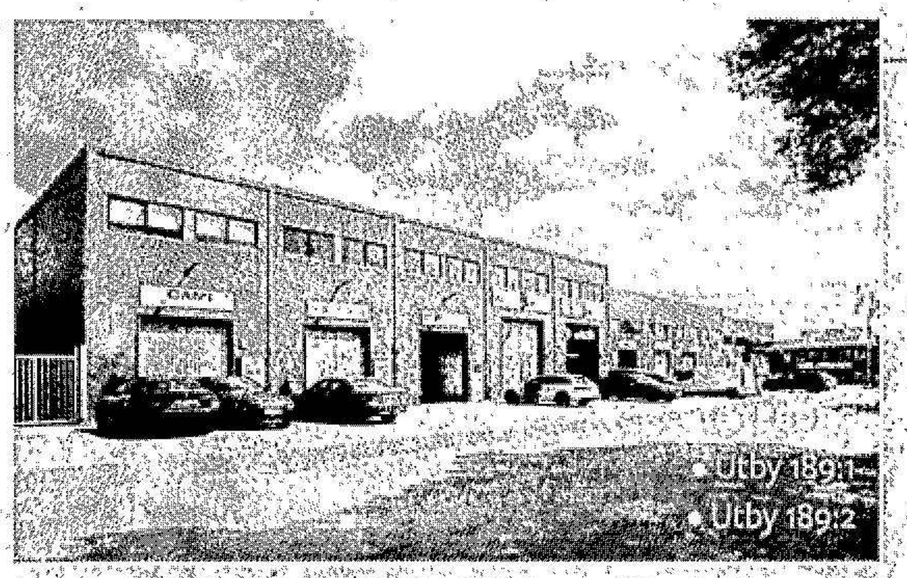
EKERÖ

- Asknäs 1:133

STRÖMSTAD

- Räkan 3





2025102403864

UDDEVALLA
- Banken 8
- Kuttern 1
- Kuttern 12

TROLLHÄTTAN
- Sverker 5
- Sverker 8
- Heimdall 21

MÖLNDAL
- Torrekulla 1:172

PARTILLE
- Kåbäcken 11:7

Flerbostadshus Dalbyen i Vallastaden
Linköping – ett passivhus i trä byggt på tre

2025102403866

FINANSTELLA RAPPORTER 2024–25

Styrelsen och verkställande direktören för Koncessionsnämnden för Finansiella Holding AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024/25.

Års- och koncernredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	24
Resultaträkning	25
Balansräkning tillgångar	26
Balansräkning skulder	27
Förändring av eget kapital	28
Kassaflödesanalys	29
Redovisningsprinciper	30
Noter till resultaträkning	33
Noter till balansräkningen	34
Övriga noter	38
Underskrifter	39
Revisionsberättelse	40

20251024038867

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernen ska finansiera och investera direkt eller indirekt i bolag rörande fastigheter.

Moderföretaget har sitt säte i Stockholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Koncernen har under året avyttrat koncernbolaget Lupo Vargen 14 AB, org nr 559018-6689 samt en bostadsrättslägenhet på Östra Klevgatan 3 i Strömstad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga västentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Moderbolaget						
		2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årets resultat	kr	596 121	2 270	7 308 936	957 914	1 311 270
Resultat efter fin poster	kr	220 781	153 864	7 995 936	1 005 914	1 906 332
Finansnetto	kr	355 764	388 429	8 182 078	1 213 615	2 083 320
Avkastning på eget kapital	%	2,0	0,0	24,5	4,0	5,8
Soliditet	%	52,2	55,5	61,1	49,4	54,9
Räntetäckningsgrad	ggr	1,2	1,2	10,2	1,9	7,5

Koncern						
		2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årets resultat	kr	643 520	170 498	2 829 362	15 113 560	2 517 660
Resultat efter fin poster	kr	1 323 071	6 548	2 753 824	14 892 938	2 813 508
Finansnetto	kr	-6 873 741	-5 107 462	354 471	18 320 221	1 175 922
Avkastning på eget kapital	%	4,0	0,0	4,1	25,0	7,1
Soliditet	%	29,6	29,6	24,8	29,6	28,9
Räntetäckningsgrad	ggr	1,2	1,0	1,5	5,8	2,1

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	29 369 976
Årets resultat	596 121
	29 966 097
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så	
att i ny räkning balanseras	29 966 097
	29 966 097

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

20251024038 68

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	Koncernen 2024-04-01 2025-03-31	Koncernen 2023-04-01 2024-03-31	Moderbolaget 2024-04-01 2025-03-31	Moderbolaget 2023-04-01 2024-03-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		18 169 796	16 278 395	33 300	106 033
Aktiverat arbete för egen räkning		1 573 000	1 573 000	–	–
Övriga rörelseintäkter		*712 063*	*2 292 584*	–	–
Summa rörelsens intäkter m.m.		**20 454 859**	**20 148 980**	**33 300**	**106 033**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-447 004	-2 802 381	-26 256	-90 529
Övriga externa kostnader		-5 481 271	-6 056 486	-142 027	-250 069
Personalkostnader	3	-3 114 880	-2 939 210	–	–
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 214 892	-3 231 892	–	–
Summa rörelsens kostnader		**-12 258 047**	**-15 029 969**	**-168 283**	**-340 598**
Rörelseresultat		**8 196 812**	**5 114 011**	**-134 983**	**-234 565**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-5 275	2 041 799	–	-11 857
Resultat från andelar i intresseföretag	5	350 011	1 496 346	–	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	13 174	-132 893	–	–
Ränteintäkter koncernföretag		–	–	1 572 159	1 354 771
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 404	29 449	3 155	4 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 434 055	-8 542 163	-69 131	-52 431
Räntekostnader koncernföretag		–	–	-1 150 419	-907 015
Resultat efter finansiella poster		**1 323 071**	**6 548**	**220 781**	**153 864**
Uppskjuten skatt		-504 523	523 753	–	–
Bokslutsdispositioner		–	–	530 000	-148 000
Skatt årets resultat		-175 028	-359 803	-154 660	-3 594
Årets resultat		**643 520**	**170 498**	**596 121**	**2 270**
HÄNFÖRLIGT TILL:					
Moderbolagets aktieägare		1 963 600	-334 394		
Minoritetsintresse		-1 320 080	504 892		

20251024038 69

BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

		Koncernen		Moderbolaget	
Kr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	7	–	–	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**	**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	177 900 043	178 382 208	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	7 495 997	5 615 379	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**185 396 040**	**183 997 587**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	10	–	–	23 072 442	23 047 442
Fordringar hos koncernföretag	11	–	–	30 967 204	27 153 746
Andelar i intresseföretag	12	5 921 428	5 296 917	447 635	173 135
Fordringar hos intresseföretag	13	2 455 291	2 995 000	1 619 458	1 895 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	29 785 237	31 060 419	–	–
Andra långfristiga fordringar	15	1 054 487	1 354 487	105 154	105 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 216 443**	**40 706 823**	**56 211 893**	**52 374 477**
Summa anläggningstillgångar		**224 612 483**	**224 704 410**	**56 211 893**	**52 374 477**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 968 873	858 043	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 474 790	1 346 428
Fordringar hos intresseföretag		80 483	435 698	102 234	4 865
Aktuell skattefordran		312 395	249 721		
Övriga fordringar		1 054 086	855 067	9 010	9 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 780 795	888 225	113 018	77 805
Summa kortfristiga fordringar		**5 196 632**	**3 286 754**	**1 699 052**	**1 438 108**
Kassa och bank		**4 176 846**	**4 672 878**	**784 117**	**12 100**
Summa omsättningstillgångar		**9 373 478**	**7 959 632**	**2 483 169**	**1 450 208**
SUMMA TILLGÅNGAR		**233 985 961**	**232 664 042**	**58 695 062**	**53 824 685**

20251024038870

BALANSRÄKNING SKULDER

		Koncernen		Moderbolaget	
Kr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2025-03-31	2024-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		**500 000**	**500 000**	**500 000**	**500 000**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		68 677 976	68 034 456		
Balanserat resultat				29 369 977	29 367 707
Årets resultat				596 121	2 270
Summa fritt eget kapital		**68 677 976**	**68 034 456**	**29 966 098**	**29 369 977**
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		50 950 076	47 832 318		
Minoritetsintresse		18 227 900	20 702 138		
Summa eget kapital		**69 177 976**	**68 534 456**	**30 466 098**	**29 869 977**
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder				249 000	–
Summa obeskattade reserver				**249 000**	**0**
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	17	13 047 193	12 542 770	–	–
Summa avsättningar		**13 047 193**	**12 542 770**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	18				
Skulder till kreditinstitut		87 908 137	90 201 240	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	24 608 510	21 632 507
Skulder till intresseföretag		462 465	712 465	–	–
Övriga skulder		44 906 478	42 522 625	1 870 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		**133 277 080**	**133 436 330**	**26 478 510**	**22 932 507**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 471 372	2 471 372	–	–
Leverantörsskulder		1 607 645	1 835 679	84 635	52 577
Aktuella skatteskulder		821 420	725 241	158 254	3 594
Skulder till koncernföretag		–	–	1 150 489	907 015
Skulder till intresseföretag		64 737	125 984	–	–
Övriga skulder		2 026 435	1 874 148	34 409	11 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 492 103	11 118 061	73 667	47 570
Summa kortfristiga skulder		**18 483 712**	**18 150 486**	**1 501 454**	**1 022 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**233 985 961**	**232 664 043**	**58 695 062**	**53 824 685**

20251024038871

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets ägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-04-01		**500 000**	**68 034 456**	**47 832 318**	**20 702 138**	**68 534 456**
OMFÖRDELNING MINORITET				1 154 158	-1 154 158	
ÅRETS RESULTAT			643 520	1 963 600	-1 320 080	643 520
Utgående balans 2025-03-31	24	**500 000**	**68 677 976**	**50 950 076**	**18 227 900**	**69 177 976**

Moderföretaget	Not	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-04-01		**500 000**	**29 367 706**	**2 270**	**29 869 976**
OMFÖRING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT			2 270	-2 270	--
ÅRETS RESULTAT				596 121	596 121
Utgående balans 2025-03-31	24	**500 000**	**29 369 976**	**596 121**	**30 466 098**

20251024038772

KASSAFLÖDESANALYS

		Koncernen		Moderbolaget	
Kr	Not	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31	2024-04-01 2025-03-31	2023-04-01 2024-03-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		8 196 812	5 114 011	-134 983	-234 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	23	3 209 616	3 080 718	–	-11 857
Erhållen ränta		202 404	29 449	1 575 314	1 359 732
Erhållen utdelning		13 174	–	–	–
Betald ränta		-7 434 055	-8 542 163	-1 219 550	-959 446
Betald inkomstskatt		-141 623	-537 379	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		**4 046 328**	**-855 364**	**220 781**	**153 864**
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-1 847 204	283 814	-260 944	298 717
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		237 047	1 461 769	324 593	49 035
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**2 436 171**	**890 219**	**284 430**	**501 616**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		–	–	-25 000	-3 000
Avyttring av aktier i dotterföretag		–	–	–	50 000
Årets lämnade lån till koncernföretag		–	–	-7 354 386	-10 049 115
Årets lämnade aktieägartillskott		-280 000	–	-280 000	-8 150 000
Årets amortering från koncernföretag		–	–	3 816 470	14 706 715
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-4 613 344	-2 761 546	–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	7 936 870	–	–
Förvärv finansiella tillgångar		-203 319	–	–	–
Avyttring finansiella tillgångar		1 484 000	438 790	5 500	–
Övriga förändringar finansiella tillgångar		839 710	–	–	-2 012 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 772 953**	**5 614 114**	**-3 837 416**	**-5 458 135**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna aktieägartillskott		–	8 032 000	–	–
Utbetald utdelning		–	–	–	–
Erhållna koncernbidrag		–	–	2 952 000	2 182 000
Lämnade koncernbidrag		–	–	-2 173 000	-2 330 000
Upptagna lån		2 383 853	–	11 199 530	11 579 584
Amortering av lån		-2 543 103	-12 652 565	-7 653 527	-6 717 285
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-159 250**	**-4 620 565**	**4 325 003**	**4 714 299**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-496 032**	**1 883 768**	**772 017**	**-242 220**
Likvida medel vid årets början		4 672 878	2 789 110	12 100	254 320
Likvida medel vid årets slut		**4 176 846**	**4 672 878**	**784 117**	**12 100**

20251024038 73

REDOVISNINGSPRINCIPER

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
	Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.
	De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.
Värderingsprinciper koncernredovisningen	
Koncernredovisningen	
	I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 mars 2025. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 mars och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper. Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Minoritetsintressen, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.
Transaktioner som elimineras vid konsolidering	
	Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.
Förvärvsmetoden	
	Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet. Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs. X verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument X utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet X tilläggsköpeskilling eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten. **Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.**
Obeskattade reserver	
	Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten Annat eget kapital inklusive årets resultat.
Innehav i intresseföretag	
	Intresseföretag är de företag som Koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller joint ventures, vanligtvis genom att Koncernen äger mellan 20% och 50% av röstetalen. Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, dvs. att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet. Eventuell justering av goodwill eller verkligt värde hänförligt till Koncernens andel i intresseföretaget redovisas inte separat utan inkluderas i det redovisade värdet för innehav i intresseföretag. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper. I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.
Värderingsprinciper resultaträkningen	
Intäkter	
	Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster plus Koncernens andel av intäkter i dess joint ventures och redovisas i posten *Nettoomsättning*. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i Koncernens intäkter.
Entreprenaduppdrag och tjänsteuppdrag på löpande räkning	
	Entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.
Ränteintäkter	
	Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

20251024038874

REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

Erhålla utdelningar	
	Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.
Offentliga bidrag	
	Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation intäktsredovisas när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation intäktsredovisas när prestationen utförts. Offentliga bidrag redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.
Låneutgifter	
	Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.
Värderingsprinciper balansräkningen	
Materiella anläggningstillgångar	
	Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgång ingår även indirekta tillverkningskostnader. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp/konstruktion/produktion av materiella anläggningstillgångar som tar betydande tid för att att färdigställa innan den kan användas eller säljas inräknas i anskaffningsvärdet.
Avskrivningar	
	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas: • Byggnadernas komponenter: 10-100 år • Inventarier, verktyg och installationer: 5 år
Tillkommande utgifter	
	Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.
Borttagande från balansräkningen	
	Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.
Leasing	
	Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.
Operationell leasing	
	Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer. Koncernen har enbart operationella leasingavtal.
Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar	
	Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.
Inkomstskatter	
	Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.
Aktuell skatt	
	Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

20251024038875

Uppskjuten skatt	
	Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.
Likvida medel	
	Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.
Eget kapital	
	Eget kapital i koncernen består av följande poster: • *Aktiekapital* som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier. • *Övrigt tillskjutet kapital* som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. *Annat eget kapital inklusive årets resultat* som inkluderar följande: • Reservfonder. • Eget kapitalandel i obeskattade reserver. • Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder. Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital. Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.
Ersättningar till anställda	
Kortfristiga ersättningar	
	Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.
Ersättningar efter avslutad anställning	
	Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer.
Avgiftsbestämda pensionsplaner	
	Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.
Redovisningsprinciper – alternativa regler i juridisk person	
Moderföretagets värderingsprinciper	
	Moderföretaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom enligt följande:
Leasing	
	Samtliga leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.
Utdelningar från dotterföretag	
	Utdelningar från dotterföretag intäktsredovisas när moderföretagets rätt till utdelning bedöms som säker och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Andelar i dotterföretag	
Andelar i dotterföretag	
	Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.
Andelar i intresseföretag och joint ventures	
	I moderföretaget redovisas innehaven till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som intäkt.
Låneutgifter	
	Samtliga låneutgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de hänför sig till.
Koncernbidrag	
	Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.
Obeskattade reserver	
	Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i moderföretaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

20251024038876

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 3 Löner och ersättningar till anställda

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Löner	2 101 961	1 979 035	–	–
Summa	**2 101 961**	**1 979 035**	**0**	**0**
Pensioner	212 529	209 825	–	–
Sociala avgifter	660 425	617 868	–	–
Övriga ersättningar	139 965	132 482	–	–
Summa	**1 012 919**	**960 175**	**0**	**0**

Not 4 Resultat från andelar koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Utdelning från andelar i koncernföretag	–	–	–	79 160
Nedskrivningar	–	–	–	-91 017
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-5 275	2 041 799	–	–
Summa	**-5 275**	**2 041 799**	**0**	**-11 857**

Not 5 Resultat från andelar intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Andel av resultat i intresseföretag	350 011	1 496 346	–	–
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	–	–	–
Summa	**350 011**	**1 496 346**	**0**	**0**

Not 6 Resultat från värdepappersinnehav tillhörande omsättningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	13 174	–	–	–
Nedskrivningar	–	-132 893	–	–
Summa	**13 174**	**-132 893**	**0**	**0**

20251024038777

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 000	-125 000	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 000	-125 000	0	0
	Redovisat värde	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 8 Byggnader och mark

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	178 304 728	188 285 142	–	–
	Övertaget anskaffningsvärde genom förvärv av db	–	–	–	–
	Försäljningar/utrangeringar		-12 955 713	–	–
	Omklassificeringar	4 432 684	2 975 299	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**182 737 412**	**178 304 728**	**0**	**0**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 151 684	-16 442 890	–	–
	Försäljningar/utrangeringar		177 013	–	–
	Omklassificeringar	818 940	–	–	–
	Årets avskrivningar	-3 039 908	-2 885 807	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 372 652**	**-19 151 684**	**0**	**0**
	Ingående uppskrivningar	19 229 164	19 575 249	–	–
	Tillkommande genom förvärv av db	–	–	–	–
	Omklassificeringar	-2 518 898	–	–	–
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-174 983	-346 085	–	–
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	**16 535 283**	**19 229 164**	**0**	**0**
	Redovisat värde	**177 900 043**	**178 382 208**	**0**	**0**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 615 379	5 828 307	–	–
	Inköp	4 613 344	2 762 371	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–
	Omklassificeringar	-2 732 726	-2 975 299	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 495 997	5 615 379	0	0
	Redovisat värde	**7 495 997**	**5 615 379**	**0**	**0**

20251024103878

NOTER FORTS.

Not 10 Andelar i koncernföretag					
	I koncernen ingår följande dotterföretag:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	**Redovisat värde**
	Koncepthus Fastighetsutveckling AB	556923-5285	10 000	100%	50 000
	Koncepthus Fastigheter AB	559049-3036	10 000	100%	7 450 299
	Koncepthus Förvaltning AB	559124-6821	9 100	91%	45 500
	Koncepthus Invest Asknäs	559033-3554	6 753	68%	2 624 082
	Koncepthallar Invest AB	556985-9977	6 251	63%	1 865 968
	Koncepthallar Invest 2 AB	556991-0234	52 262	94%	547 388
	Stadsmyntet AB	559016-0981	5 002	50%	9 557 048
	Härryda Björröd 2 AB	559066-1327	8 375	84%	857 156
	Lupo Holding AB	559017-6847	10 000	100%	50 000
	Fastello AB	559519-3987	500	100%	25 000
					23 072 442
	Dotterföretag indirekt ägda:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	
	Miland 3K Witte AB	559016-7499	500	100%	
	Stadsmyntet Gamlestan AB	559260-9787	250	50%	
	Asknäs 1:331 AB	559107-4934	338	68%	
	Kåbäcken Fastigheter AB	559135-4526	468	94%	
	Koncepthus Torrekulla AB	559283-5788	41 875	84%	
	Stadsmyntet Kuttern 1 AB	559029-4483	250	50%	
	Stadsmyntet Kuttern 12 AB	556945-2161	250	50%	
	Stadsmyntet Sverker AB	559263-8612	250	50%	
	Fast. bolaget Kilbäcksgatan 28 i Uddevalla AB	556812-0819	250	50%	
	Fast. bolaget Strömslundsgatan 22 i Trollhättan AB	559271-0759	250	50%	
	Statsrådet Fastighet AB	559340-6738	250	50%	
	Stadsmyntet Södra Hamnen AB	559401-7310	5 002	50%	
	Stadsmyntet Kungsgatan AB	556087-8703	500	50%	
		Koncernen		**Moderföretaget**	
		2024/2025	**2023/2024**	**2024/2025**	**2023/2024**
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	40 073 558	31 879 541
	Förvärv	–	–	25 000	94 017
	Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	-50 000
	Aktieägartillskott	–	–	–	8 150 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**	**40 098 558**	**40 073 558**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	–	–	-17 026 117	-16 935 100
	Årets nedskrivningar	–	–	–	-91 017
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**	**-17 026 117**	**-17 026 117**
	Redovisat värde	**0**	**0**	**23 072 441**	**23 047 442**

20251024103879

NOTER FORTS.

Not 17	Fordringar hos koncernföretag			
		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	27 153 746	31 811 346
	Nya fordringar	–	–	7 417 413	10 049 115
	Betalningar/amorteringar	–	–	-3 603 955	-14 706 715
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	30 967 204	27 153 746
	Redovisat värde	**0**	**0**	**30 967 204**	**27 153 746**

Not 18	Andelar i intresseföretag				
	Moderföretaget:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	**Redovisat värde**
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	55 400
	Koncepthus Batterianläggningar AB	559062-3699	2 447	24	392 235
					447 635
	I koncernen ingår följande intresseföretag:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	**Redovisat värde**
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	37 400
	Koncepthus Batterianläggningar AB	559062-3699	2 447	24	286 162
	Convertere AB	559055-6402	3 334	33	199 929
	MZ Kulingen	559011-4772	250	50	264 326
	Vagnmakaregatan Fastighetsförvaltning i Gbg AB	559104-8805	20 000	40	3 307 795
	KMZ Torplyckan AB	559286-5520	250	50	1 825 816
					5 921 428

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 296 919	5 642 838	173 135	55 400
	Försäljningar/utrangeringar	-5 500	–	-5 500	–
	Aktieägartillskott	280 000	–	280 000	–
	Omklassificeringar	-2	–	–	117 735
	Årets andel i intresseföretagens resultat	350 011	-345 919	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 921 428	5 296 919	447 635	173 135
	Redovisat värde	**5 921 428**	**5 296 919**	**447 635**	**173 135**

Not 19	Fordringar hos intresseföretag				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 995 000	2 375 000	1 895 000	–
	Nya fordringar	304 458	1 895 000	304 458	1 895 000
	Betalningar/amorteringar	-844 167	-1 275 000	-580 000	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 455 291	2 995 000	1 619 458	1 895 000
	Redovisat värde	**2 455 291**	**2 995 000**	**1 619 458**	**1 895 000**

20251024038880

NOTER FORTS.

Not 14	Andelar i koncernföretag			
		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 360 418	25 083 954	–	–
	Förvärv	203 319	10 119 678	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	-1 478 500	-9 843 214	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 085 237	25 360 418	0	0
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	–	–
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	0	0
	Redovisat värde	**29 785 237**	**31 060 418**	**0**	**0**

Not 15	Andra långfristiga fordringar			
		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Ingående ackumuelade anskaffningsvärden	1 354 487	166 154	105 154	105 154
	Nya fordringar		1 188 333	–	–
	Betalningar/amorteringar	-300 000	–	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 054 487	1 354 487	105 154	105 154
	Redovisat värde	**1 054 487**	**1 354 487**	**105 154**	**105 154**

Not 16	Eget kapital
	Aktiekapital
	Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 1 tkr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Moderföretagets bolagsstämma.

Not 17	Uppskjuten skattefordran/skatteskuld
	Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Materiella anläggningstillgångar	-15 543 488	-15 834 409	–	–
	Obeskattade reserver	-51 294	–	–	–
	Skattemässiga underskottsavdrag	2 547 589	3 291 639	–	–
		-13 047 193	-12 542 770	0	0
	Redovisat som:				
	Uppskjuten skatteskuld	**-13 047 193**	**-12 542 770**	–	–

Not 18	Långfristiga skulder
	Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning om två till fem år respektive senare än fem år.

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Skuld till kreditinstitut				
	Förfaller inom 2-5 år	9 885 488	9 822 655	–	–
	Förfaller senare än 5 år	78 022 649	80 378 585	–	–
	Övriga skulder				
	Förfaller inom 2-5 år	20 341 900	20 476 275	–	–
	Förfaller senare än 5 år	25 027 043	22 758 815	1 870 000	1 300 000
		133 277 080	**133 436 330**	**1 870 000**	**1 300 000**

20251024038881

NOTER FORTS.

Not 20	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
		Koncernen		Moderföretaget	
	Ställda säkerheter	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	För egna avsättningar och skulder:				
	Skulder till kreditinstut				
	Fastighetsinteckningar	95 737 000	95 737 000	–	–
	Andelar i bostadsrättsförening	14 755 000	11 700 000	–	–
		110 492 000	107 437 000	0	0
	Ansvarsförbindelser				
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	–	–	14 830 187	15 471 895
	Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	1 000 000	1 000 000	–	–
		1 000 000	1 000 000	14 830 187	15 471 895

ÖVRIGA NOTER

Not 21	Medelantalet anställda				
		Koncernen			
		2024/2025		2023/2024	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	3	3	3	3
	Totalt för koncernen	3	3	3	3
		Moderbolaget			
		2024/2025		2023/2024	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	–	–	–	–
	Totalt för moderföretaget	–	–	–	–

Not 22	Könsfördelning
	Av styrelsens ledamöter är 2 (2023/2024: 2) män.

Not 23	Händelser efter balansdagen
	Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

20251024038882

ÖVRIGA NOTER FORTS.

Not 13 Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet

		Koncernen		Moderföretaget	
		2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024
	Avskrivningar	3 214 891	3 231 892	–	–
	Nedskrivningar	–	–	–	-91 017
	Realisationsresultat	-5 275	-151 174	–	79 160
	Summa justeringar	**3 209 616**	**3 080 718**	**0**	**-11 857**

Not 14 Definition nyckeltal

	Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
	Rörelseresultat	Nettoomsättningen minus kostnader för produktion och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag	Mäter resultatet i verksamheten
	Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen	Mäter resultatet i verksamheten
	Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader	Mäter resultat före skatter
	Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter minus finansiella kostnader	Mäter nettot av finasiell verksamhet
	Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Mäter lönsamhet på investerat kapital
	Soliditet, %	Justerat eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen	Mäter finansiell position
	Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel	Mäter finansiell position
	Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader	Mäter förmågan att täcka räntekostnader

Stockholm 2025-09-29

Erik Månsson
Ordförande

Ingi Vidarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-09-29

Grant Thornton Sweden AB
Andreas Norén, Auktoriserad revisor

20251024038883

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Koncepthus Holding AB

Org.nr. 556888 - 8308

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Koncepthus Holding AB för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23 - 39 i detta dokument.

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 mars 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till

20251024038884

datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 förvaltning för Konceptbus Holding AB för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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.

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 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.

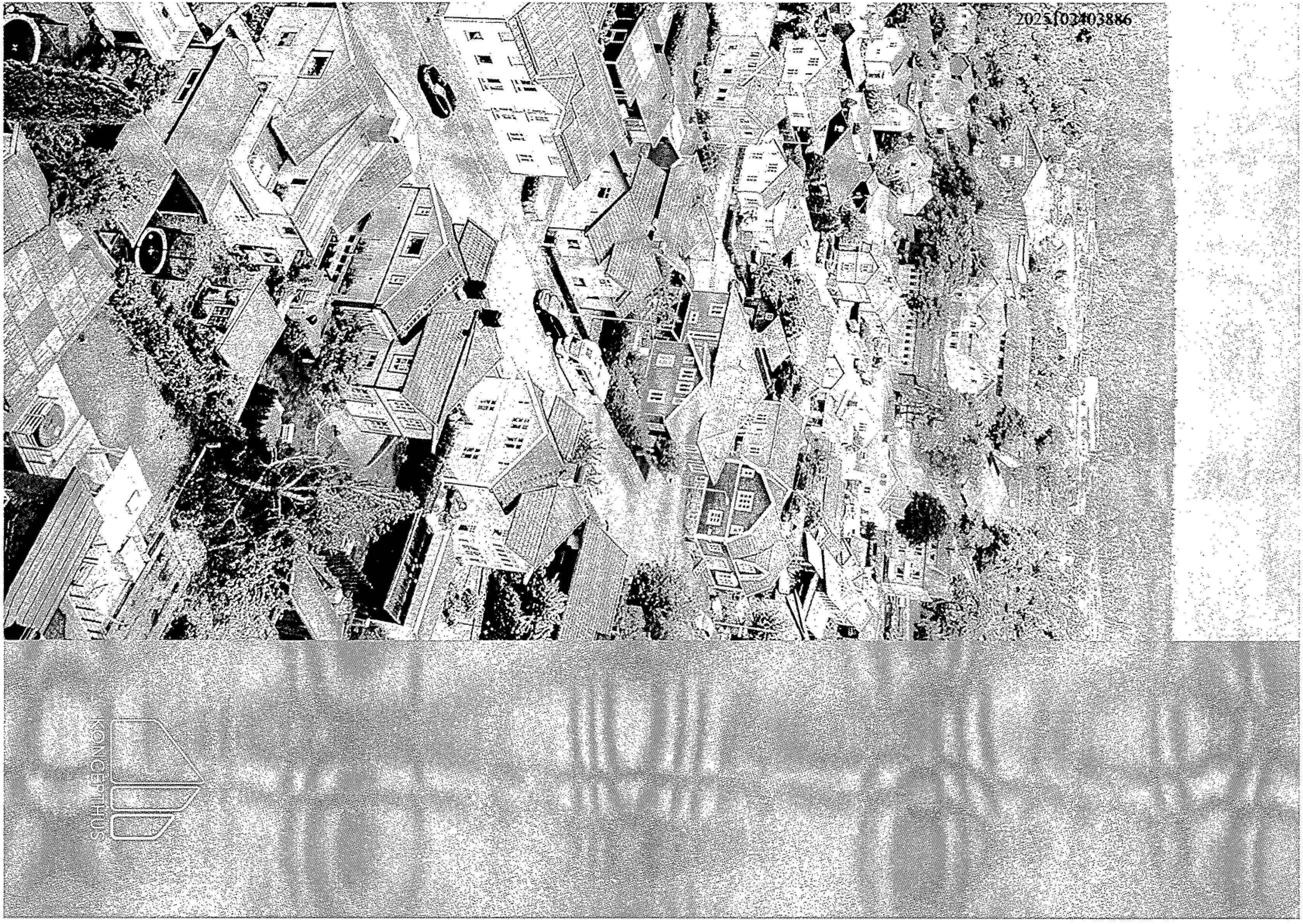
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 2025-09-29

Grant Thornton Sweden AB
Andreas Norén
Auktoriserad revisor



2025102403886



20251024038B7

”Det vi vet med all säkerhet är att vi bygger – tillsammans med våra goda vänner.”

KONCEPTHUS

Stationsvägen 15, 123 21 Stockholm
012-345 67 89
info@konceptthus.se