



Arsredovisning 2025

Org.nr. 556206-2777





Innehållsförteckning

VD-kommentar	4
Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	19
Underskrifter	26
Revisionsberättelse.....	27



VD har ordet

EdetHus. I nära samverkan med Lilla Edets kommun har vi arbetat vidare med vårt uppdrag att utveckla och förvalta fastigheter som möter kommunens behov och samtidigt skapar attraktiva miljöer för boende och verksamheter.

Under året har flera betydande projekt färdigställts eller drivits vidare, främst inom skol- och omsorgsfastigheter. Investeringarna syftar till att möta både dagens och framtidens behov, med fokus på funktion, hållbarhet och energieffektivitet. Parallellt har vi fortsatt arbetet med att minska energianvändningen och modernisera befintliga fastigheter. Ekonomiskt speglar 2025 i större utsträckning den löpande förvaltningsverksamheten. Rörelseresultatet har stärkts genom effektiv drift och lägre energikostnader. Under året genomfördes även en mindre fastighetsförsäljning som bidrog positivt till kassaflödet, dock i betydligt mindre omfattning än föregående år. Omvärldsläget har fortsatt präglats av osäkerhet kring räntor och kostnadsutveckling. Genom aktiv kostnadsstyrning, strukturerad finansiering och en tydlig investeringsplan bedömer vi att bolaget har en stabil finansiell ställning och god kontroll inför kommande år. Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare för deras engagemang och professionalism. Tack även till styrelsen och våra samarbetspartner för ett gott samarbete under året. Vi ser nu fram emot att fortsätta utveckla och förvalta våra fastigheter med fokus på kvalitet, långsiktighet och hållbarhet.

Tomas Reuterberg
VD, AB EdetHus

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamhetens art och inriktning

AB EdetHus är ett kommunalt fastighetsbolag med uppdrag att äga, förvalta och utveckla fastigheter för kommunal verksamhet, bostäder och näringsliv i Lilla Edets kommun. Bolaget verkar som en långsiktig samhällsbyggare i nära samverkan med kommunen och utgör en central del i kommunens arbete med att tillgodose behovet av ändamåls-enliga lokaler och bostäder.

Bolagets fastighetsbestånd omfattar lokaler för kommunala verksamheter såsom skolor, förskolor, omsorgsboenden och förvaltningslokaler, samt bostäder och lokaler för näringsliv. Verksamheten bedrivs med fokus på långsiktig förvaltning, hög kvalitet och kostnadseffektivitet, där fastigheterna utvecklas utifrån verksamheternas behov och kommunens övergripande mål. Förvaltningen omfattar såväl administrativ som teknisk fastighetsförvaltning samt projektledning för om-, till och nybyggnationer. Bolaget ansvarar även för kapitalförvaltning och finansiering kopplat till fastighetsbeståndet samt medverkar i planering och genomförande av större investeringsprojekt.

AB EdetHus bedriver huvuddelen av verksamheten med egen personal, vilket möjliggör närhet till verksamheterna, god kostnadskontroll och hög servicegrad. Genom ett strukturerat arbetssätt och långsiktigt perspektiv strävar bolaget efter att säkerställa ett hållbart fastighetsbestånd som möter både dagens och framtidens behov.

Säte

Företagets säte är Lilla Edet.

Syfte

Bolagets uppdrag är att säkerställa Lilla Edet kommuns behov av förvaltningsfastigheter för kommunala verksamheter samt tillhandahålla bostäder och kommersiella lokaler.

Vision

Vi skall vara ett tryggt alternativ med kund, ekonomi och miljö i fokus där kunder och personal trivs.

Affärsidé

- Bolaget skall bygga, äga och förvalta fastigheter för offentlig verksamhet, bostad och industri.
- Bolaget skall på ett lyhört och affärsmässigt sätt tillgodose våra kunders behov.
- Bolaget skall kännetecknas av ett gott bemötande, ständiga förbättringar och kretsloppsanpassning.

Bostäder

Bolaget förvaltar totalt 246 bostadslägenheter fördelade på fyra områden. Av dessa hyrs 76 ut med kallhyra och resterande med varmhyra. Majoriteten av lägenheterna är belägna i Lilla Edets tätort.

Lokaler för kommunal verksamhet

Förvaltning av fastigheter för kommunala verksamheter, inklusive skolor, förskolor, LSS-boenden, äldreboenden och förvaltningsbyggnader. Den totala ytan uppgår till cirka 56 126 kvadratmeter.

Lokaler för näringsliv

Kommersiella fastigheter som omfattar industri-lokaler, kontor och butikslokaler, med en sammanlagd yta på cirka 47 000 kvm.

Målsättningar

- **Ekonomisk stabilitet:** Säkerställa en god och stabil ekonomi för bolaget.
- **Attraktivitet:** Stärka kommunens attraktivitet genom våra insatser.
- **Verksamhetslokaler:** Utöka utbudet av lokaler för verksamheter.
- **Personalutveckling:** Ha en välutbildad och motiverad personalstyrka, med fokus på individuella utvecklingsmöjligheter.
- **Kompetensförstärkning:** Rekrytera specialkompetens för att bredda företagets kunskapsbas.
- **Hyresgästnöjdhet:** Arbeta för hög trivsel bland våra hyresgäster, med ett Nöjd Kund Index (NKI) där inget resultat understiger 75 procent.

Ägarförhållanden

AB EdetHus är ett helägt fastighetsbolag som ägs av Lilla Edets kommun (organisationsnummer 212000-1496).

Styrelse

Bert Åkesson, ordförande
Johan Sösaeter Johansson, vice ordförande
Andreas Nelin
Vesna Källström
Lorentz Lindell
Paulina Svenungsson
Ethel Augustsson
Ove Olsson
Niclas Ahlberg

Verkställande direktör

Tomas Reuterberg

Revisorer

Susanna Everborn Auktoriserad revisor
Peder Engdahl Lekmannarevisor
Harry Berglund Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 9 sammanträden

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Västsvenska Handelskammaren samt Husbyggnadsvaror HBV.



Fastighetsunderhåll

Utgifter för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick under 2025 till 19 957 kkr (15 886 kkr). Av detta har 11 754 kkr (8 327 kkr) kostnadsförts i resultaträkningen och resterande del aktiverats som komponentutbyten i balansräkningen. Det motsvarar en underhållskostnad om cirka 165 kr per kvm (131 kr per kvm). Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av planerade underhållsinsatser inom befintligt bestånd.

Investeringar

Bolagets investeringar i färdigställda ny-, om- och tillbyggnationer uppgick under 2025 till 142 947 kkr (21 111 kkr). Vid årets slut uppgick värdet av pågående nyanläggningar till 129 289 kkr (173 610 kkr). Investeringsnivån under 2025 speglar ett år med genomförande av tidigare beslutade projekt. Minskningen av pågående nyanläggningar jämfört med föregående år är en naturlig följd av att större projekt färdigställts och överförts till byggnader under året. En del av investeringarna avser energiåtgärder

och tekniska uppgraderingar med syfte att minska framtida drift- och energikostnader samt stärka fastigheternas långsiktiga hållbarhet.

Fastigheternas värde

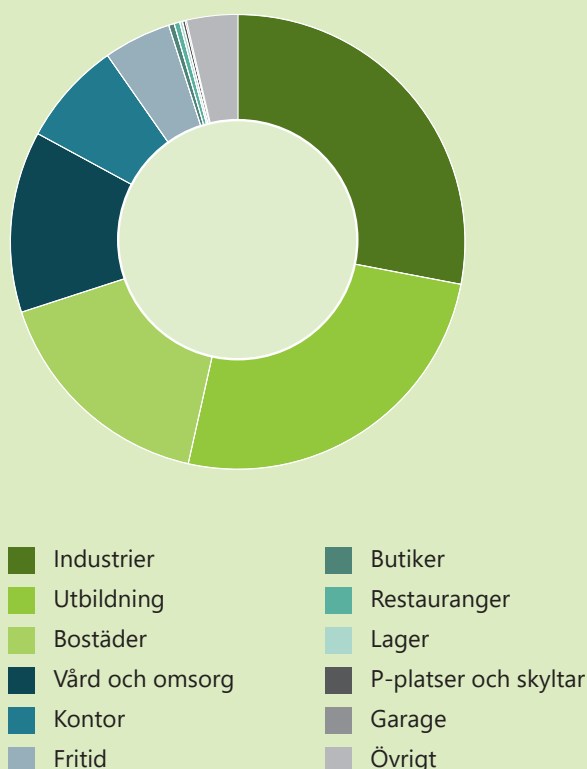
AB EdetHus fastigheter är per balansdagen bokförda till ett värde om 787 340 kkr (674 203 kkr), exklusive byggnadsinventarier, vindkraftverk och skogsfastigheter.

En extern värdering av bolagets fastighetsbestånd har genomförts under 2025. Enligt värderingen uppgår fastigheternas marknadsvärde till cirka 1 102 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet. I värderingen ingår inte pågående nyanläggningar.

Bolaget värderar sina fastigheter löpande i syfte att säkerställa ett välgrundat beslutsunderlag i fastighetsutvecklings- och investeringsfrågor. Värderingen har genomförts som en så kallad beståndsvärdering i värderingssystemet Datscha och baseras på indata såsom faktiska hyror, areor samt drift- och underhållskostnader. Vidare har schabloniserade antaganden gjorts avseende administration,

Fastighetsbestånd

Lokalslag	Yta (m²)	Fördelning (%)
Industrier	36 370	28,0%
Utbildning	33 102	25,5%
Bostäder	21 458	16,5%
Vård och omsorg	16 747	12,9%
Kontor	9 656	7,4%
Fritid	6 277	4,8%
Butiker	538	0,4%
Restauranger	549	0,4%
Lager	252	0,2%
P-platser och skyltar	300	0,2%
Garage	76	0,1%
Övrigt	4 679	3,6%
Summa	130 004	100%



försäkring, fastighetsskötsel, vakanser och framtida underhåll. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån fastigheternas läge och användning.

Värderingen har utförts av extern värderare.

Finansiering

Bolagets lånevolym uppgick per balansdagen till 799,3 mkr (739,3 mkr), fördelat på 8 lånekontrakt. Finansieringen sker huvudsakligen via Nordea och Kommuninvest, där Nordea utgör den största enskilda långgivaren.

Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick vid årsskiftet till 1,99 procent (1,79), vilket speglar ett fortsatt högre ränteläge jämfört med tidigare år. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntesäkringar, uppgick till 2,38 år (3,19), medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 0,60 år (0,81).

Per balansdagen var cirka 87 procent av lånevolymen kapitalbindningsmässigt förfallande inom 12 månader, vilket är i linje med bolagets strategi att ha relativt korta kapitalbindningstider för att

möjliggöra konkurrensutsättning mellan kreditgivare. Ränterisken hanteras genom användning av ränteswapar, vilka är tillåtna enligt bolagets finanspolicy.

Bolaget följer löpande utvecklingen på räntemarknaden och arbetar aktivt med sin finansiering för att uppnå bästa möjliga finansnetto till en kontrollerad risknivå, i enlighet med fastställd finanspolicy.

Dokumenterade säkringar av räntebindning

Bolaget använder räntesäkringar i form av ränteswapar för att begränsa ränterisken och skapa stabilitet i finansnettot. Säkringarna är en del av bolagets långsiktiga finansieringsstrategi och syftar till att uppnå en balanserad räntebindning över tid i enlighet med fastställd finanspolicy.

Ränteswaparna värderas löpande till verkligt värde. Eventuella värdeförändringar bedöms inte påverka bolagets kassaflöde eller långsiktiga finansiella ställning, då bolaget inte har för avsikt att avsluta säkringarna i förtid.



Verksamhetsåret 2025 samt förväntningar 2026

Verksamhetsåret 2025 har präglats av hög aktivitet inom fastighetsutveckling och förvaltning. Under året har flera ny- och ombyggnadsprojekt färdigställts eller drivits vidare, främst inom skola och omsorg, däribland den nya Fuxernahallen som togs i bruk vid årets början. Arbetet med Rysjöskolan och Ekaråsen har fortsatt enligt plan och bidrar till kommunens långsiktiga lokalförsörjning.

Bolaget har samtidigt genomfört investeringar i energieffektivisering och modernisering av befintliga fastigheter med fokus på långsiktighet och kostnadskontroll.

Inför 2026 bedöms efterfrågan på kommunala lokaler vara fortsatt stabil. Bolaget går in i året med en stark projektportfölj och förbereder större framtida investeringar inom skola och samhällsviktig verksamhet, däribland ny skola vid Gossagården samt lokaler för räddningstjänst och andra kommunala funktioner.

Mål och resursplan

Ägaren har fastställt ett mål om en långsiktig soliditet om 15 procent. Bolaget bedöms ha god kontroll över den finansiella ställningen och arbetar löpande för att upprätthålla en stabil soliditet över tid.

Inom hållbarhetsområdet fortsätter bolaget att integrera energieffektiva lösningar i verksamheten. Vid ny- och ombyggnation planeras installation av solceller där så är lämpligt, och andelen el- och hybridfordon i fordonsflottan är fortsatt hög. Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att minska miljöpåverkan i förvaltningsverksamheten.

AB EdetHus arbetar sedan flera år med kvalitets-säkring genom ledningssystemet FR 2000. Arbetet med att utveckla och förbättra rutiner och arbets-sätt fortsätter i enlighet med externa revisioner och ägarens mål- och resursplan för 2026.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår för helåret 2025 till 4,2 mkr (5,2 mkr föregående år). Rörelseresultatet uppgick till 23,6 mkr (9,5 mkr), vilket främst förklaras av effektiviserad drift, lägre energikostnader samt lägre utrangeringar.

Nettoomsättningen uppgick till 139,6 mkr (131,7 mkr). Jämfört med föregående år speglar resultatet i högre grad den underliggande förvaltningsverksamheten, då 2024 års resultat påverkades av större fastighetsförsäljningar och realisationsvinster. Under året har en mindre fastighetsförsäljning genomförts, vilket påverkade kassaflödet positivt. Effekten var avsevärt lägre än föregående år.

Under året har bolaget investerat betydande belopp i byggnader, inventarier och pågående projekt, bland annat inom skolor och omsorgsfastigheter. Investeringarna utgör en del av bolagets långsiktiga strategi för att säkerställa ändamålsenliga och hållbara lokaler för kommunens verksamheter.

Årets resultat uppgår till 4,9 mkr (-0,0 mkr). Den positiva skatteeffekten förklaras huvudsakligen av förändringar i uppskjuten skatt hänförliga till temporära skillnader.



Finansiella direktiv

I ägardirektivet har bolagets ägare fastställt att bolaget ska uppvisa ett positivt resultat, en långsiktig ökning av eget kapital samt en soliditet om minst 15 procent. Vid större investeringar ska hänsyn tas till dessa för att möjliggöra en rättvis jämförelse mellan åren.

Under 2025 har bolaget uppfyllt de finansiella direktiven avseende resultat och eget kapital. Soliditeten uppgick vid årets slut till 14,8 procent, vilket bedöms ligga i nivå med ägarens mål om långsiktig soliditet om minst 15 procent, med beaktande av årets investeringsnivå.

Personal

Bolagets gemensamma värderingar – glädje, engagemang och respekt – utgör även under 2025 en central del av verksamheten och bidrar till en trygg och välfungerande arbetsmiljö. Genom tydliga rutiner, policies och gemensamma arbetssätt skapas stabilitet i det dagliga arbetet samt goda förutsättningar för samarbete, delaktighet och trivsel.

Under året har bolaget bedrivit ett strukturerat arbetsmiljöarbete med fokus på både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Regelbundna riskbedömningar genomförs och följs upp genom handlingsplaner som syftar till att förebygga ohälsa och tillbud.

Som en del av detta arbete har rutiner för ensam- och riskbedömning inför ärendehantering tagits fram. Uppföljning sker löpande för att säkerställa kontinuerliga förbättringar.

AB EdetHus är medlem i arbetsgivarorganisationen Fastigo och tillämpar kollektivavtal med Kommunal och Unionen. Bolaget följer tillämplig arbetsrättslig lagstiftning samt har uppdaterade policies inom områden såsom arbetsmiljö, mutor och bestickning, jämställdhet och mångfald. Interna och externa revisioner genomförs regelbundet inom ramen för ledningssystemet FR 2000.

Bolagets ledning arbetar aktivt för att främja hälsa, trygghet och kompetensutveckling bland medarbetarna. Puls-mätningar och dialog i olika forum används för att följa upp arbetsmiljön och säkerställa ett långsiktigt hållbart arbetsliv.

Transparens och rättvist bemötande

Styrelsen har fastställt en uthyrningspolicy med syfte att säkerställa rättvisa och transparens i uthyrningsprocessen. EdetHus tillämpar ett kösystem där den bostadssökande som varit längst registrerad och som ansöker om en specifik lägenhet prioriteras,



vilket bidrar till likabehandling och minskar risken för ootillbörlig påverkan.

Som medlem i Sveriges Allmännyttas Verksamhetsråd verkar bolaget för en ansvarsfull och transparent förvaltning i enlighet med hyreslagen. Styrelsebeslut och styrande dokument är offentliga och tillgängliga i den utsträckning som lagstiftningen medger.

Bolaget har en etablerad förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och tillämpar en tydlig policy mot ootillbörliga förmåner. Transparens är en grundläggande princip i verksamheten och tillämpas med hänsyn till gällande lagar, god affärssed och dataskyddsregler.

Integration och social hållbarhet

AB EdetHus arbetar i samverkan med Lilla Edets kommun för att främja integration och motverka social utsatthet. Inom ramen för detta tar bolaget emot personer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden, samtidigt som en balans upprätthålls mellan olika boendeformer för att skapa trygga och fungerande bostadsmiljöer.

Bolagets ambition är att alla hyresgäster ska uppleva trivsel och trygghet i sitt boende. Genom ett socialt ansvarstagande i kombination med långsiktig och hållbar bostadsförvaltning bidrar EdetHus till en positiv samhällsutveckling.

Miljö och klimatpåverkan

AB EdetHus arbetar aktivt för att minska sin miljö- och klimatpåverkan och bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Miljöarbetet utgår från Agenda 2030 och bolaget deltar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, med målsättning att minska energianvändningen samt uppnå en fossilfri verksamhet.

Hållbarhetsarbetet omfattar bland annat energieffektivisering, installation av solceller i nya projekt där så är lämpligt samt en successiv omställning av energisystem och fordonsflotta. Bolaget beaktar miljöaspekter i den löpande förvaltningen och vid investeringar för att bidra till minskad klimatpåverkan och ett hållbart nyttjande av resurser.

Byggnation

Bolagets byggnation präglas av höga krav på entreprenörer, materialval, transporter och byggnadernas livscykel. Arbetet med hållbart byggande sker systematiskt och under året har bolaget fortsatt arbetet med att identifiera en gemensam miljömärkning för framtida byggprojekt, i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet och uppfyllelse av bolagets miljömål.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på kommunala lokaler, omsorgsboenden och bostäder bedöms fortsatt vara stabil. Bolaget ser positivt på framtiden och planerar för en fortsatt hög investeringsnivå under kommande år.

Fokus ligger på planering och genomförande av större projekt såsom Centralen 4, ny brandstation samt Gossagårdens skola. Med en stark projektportfölj, långsiktig förvaltning och stabil organisation bedöms bolaget ha goda förutsättningar att även framöver leverera ett positivt resultat och fullgöra sitt uppdrag som kommunens fastighetsbolag.

Finansiell rapportering

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	139 584	131 739	129 201	120 524	118 613
Res. efter finansiella poster	4 237	5 248	39 423	-1 385	745
Balansomslutning	1 018 453	936 114	874 961	819 563	812 553
Soliditet (%)	14,81	15,56	16,78	13,12	13,15
Medelantalet anställda	28	33	30	31	30
Årets resultat	4852	-23	41 652	3 006	1 585

Definitioner av nyckeltal, se noter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 000 000	1 988 696	15 000 000	59 918 331	130 907 027
Årets resultat				4 851 552	4 851 552
Belopp vid årets utgång	54 000 000	1 988 696	15 000 000	64 769 883	135 758 579

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	59 918 330
Årets vinst	4 851 552
	64 769 882
Styrelsen föreslår till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överförs	64 769 882

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	3	139 583 863	131 739 482
Övriga rörelseintäkter	6	3 270 390	5 569 410
		142 854 253	137 308 892
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	7	-52 016 410	-56 394 280
Underhållskostnader		-11 753 844	-8 326 758
Fastighetsskatt		-1 267 605	-1 182 949
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-21 877 089	-19 837 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 845 046	-37 046 249
Övriga rörelsekostnader		-1 466 396	-5 017 044
		-119 226 390	-127 805 087
Rörelseresultat		23 627 863	9 503 805
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	0	10 546 982
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	329 494	913 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-19 722 435	-15 719 009
		-19 390 941	-4 256 202
Resultat efter finansiella poster		4 236 922	5 247 603
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-385 760	1 495 452
		-385 760	1 495 452
Resultat före skatt		3 851 162	6 743 055
Skatt på årets resultat	15	1 000 390	-6 766 074
Årets resultat		4 851 552	-23 019

BALANSRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	787 339 654	674 202 606
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	20 871 901	24 546 996
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 469 552	3 420 205
Skogsmark och skogsvägar	17	10 747 269	10 747 269
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	129 289 427	173 609 877
		951 717 803	886 526 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	70 200	70 200
		70 200	70 200
Summa anläggningstillgångar		951 788 003	886 597 153
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	23		
Råvaror och förnödenheter		404 646	345 843
		404 646	345 843
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 813 358	4 012 162
Fordringar hos koncernföretag		27 757 171	4 367 260
Aktuell skattefordran		2 815 397	2 881 879
Övriga fordringar		3 841 988	206 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5 182 902	3 093 573
		42 410 816	14 561 287
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 849 173	34 609 656
Summa kassa och bank		23 849 173	34 609 656
Summa omsättningstillgångar		66 664 635	49 516 786
SUMMA TILLGÅNGAR		1 018 452 638	936 113 939

Forts. Balansräkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond	26	1 988 696	1 988 696
Reservfond		15 000 000	15 000 000
		70 988 696	70 988 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 918 330	59 941 350
Årets resultat		4 851 552	-23 019
		64 769 882	59 918 331
Summa eget kapital		135 758 578	130 907 027
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	27	18 997 041	18 611 281
Summa obeskattade reserver		18 997 041	18 611 281
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	3 445 499	4 427 889
Summa avsättningar		3 445 499	4 427 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	100 136 000	209 267 080
Summa långfristiga skulder		100 136 000	209 267 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		699 118 330	529 987 250
Leverantörsskulder		37 988 462	23 444 257
Skulder till koncernföretag		3 244 293	1 905 694
Övriga skulder		1 087 611	1 489 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	18 676 824	16 073 836
Summa kortfristiga skulder		760 115 520	572 900 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 018 452 638	936 113 939

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	4	23 627 863	9 503 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	30 677 423	38 001 971
Erhållen ränta m.m.		329 494	913 825
Erlagd ränta		-19 722 435	-15 719 009
Betald inkomstskatt		-622 441	-1 517 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 289 904	31 182 945
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-58 803	303 515
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-22 191 107	19 782 177
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 600 988	482 954
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 882 804	-7 546 173
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 077 057	-14 440 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 398 867	29 765 368
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	16	-142 946 914	-28 620 898
Försäljning av byggnader och mark		6 075 317	9 712 030
Förvärv av byggnadsinventarier	18	-1 172 181	-1 256 255
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	19	-1 438 022	-1 266 548
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	44 320 450	-97 549 753
Förvärv av koncernföretag		0	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	10 571 982
Utdelning från långfristiga värdepapper		2 000	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 159 350	-108 432 442
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		60 000 000	80 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 000 000	80 000 000
Förändring av likvida medel		-10 760 483	1 332 926
Likvida medel vid årets början		34 609 656	33 276 729
Likvida medel vid årets slut		23 849 173	34 609 656

Resultat per verksamhetsgren	Hela bolaget	Bostäder	Förvaltnings- lokaler	Industri/ kontor	Skog
Summa hyresintäkter	139 069	27 415	89 384	21 558	707
Summa övriga intäkter	3 705	2 634	179	221	498
Summa intäkter	142 774	30 049	89 562	21 780	1 205
Interna kostnader fastighetsförvaltning	-26 618	-4 227	-11 250	-2 099	-1
Direkta kostnader fastighetsförvaltning	-50 255	-9 836	-27 755	-9 619	-89
Driftnetto	-76 874	15 986	50 558	10 062	1 116
Central OH	-41 514	-4 328	-14 205	-3 284	-3
Omföring OH	31 954	0	0	0	0
Resultat före avskrivningar & räntor	56 287	11 657	36 353	6 778	1 112
Räntekostnader	-19 433	-5 841	-10 165	-3 062	-324
Resultat efter räntor, före avskrivningar	36 854	5 816	26 188	3 716	788
Avskrivningar/nedskrivningar	-33 004	-5 742	-20 293	-5 621	-652
Resultat efter räntor och avskrivningar	3 851	75	5 895	-1 905	136
Summa finansiella intäkter	331	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	615	0	0	0	0
REDOVISAT RESULTAT	4 851	76	5 895	-1 905	136

Resultatet redovisas uppdelat på fyra affärsområden: Bostäder, Förvaltningslokaler, Industri/kontor samt Hela bolaget. Industri/kontor redovisar ett förbättrat resultat jämfört med föregående år. Offentliga lokaler visar ett lägre överskott än föregående år, i linje med bolagets inriktning att successivt anpassa nivån i dialog med kommunen.

Noter

Not 1 | Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed det beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Tjänster

Intäkter från övriga tjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnader

När en komponent i en byggnad byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del i tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Antal år
Stommar	100
Fasad	50-80
Fönster, ytterdörrar och balkonger	50
Yttertak	40-50
El, ventilation, värme, VS och avlopp	30-50
Hissar	40
Kök och våtrum	30-50
Övrigt	10-30
Värmepumpar	15
Solceller	25
Inre ytskikt & hyresgäst Anpassningar	25

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5–20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3–20 år
Skogsvägar	10 år

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från lease-givaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatt

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.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisad med bruttobelopp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhanterng. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås.

Säkringar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Offentliga bidrag

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få. Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Not 2 | Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningsbehov på ett antal objekt.

Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastning innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risken bedöms som liten på balansdagen.

Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets intäkter i perioden 2025-01-01–2025-12-31 avser 98 261 tkr intäkter från andra koncernbolag.

Av bolagets kostnader i perioden 2025-01-01–2025-

12-31 avser 11 655 tkr inköp från andra koncernbolag och 3 326 tkr av räntekostnaderna avser ränta betald till koncernen.

Not 4 | Nettoomsättningens fördelning

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	138 733 233	129 702 389
Vindkraftsintäkter	395 400	673 920
Övriga intäkter	455 230	1 363 172
	139 583 863	131 739 481

Not 5 | Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	2 785 624	5 262 446
Vinst avyttring av inventarier	116 000	-
Offentliga bidrag	198 497	214 336
Övriga intäkter	170 268	92 628
	3 270 389	5 569 410

Not 6 | Offentliga bidrag

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna bidrag för arbetskraftskostnaderr	198 497	214 336
	198 497	214 336

Not 7 | Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel och lokal administration	18 188 932	20 498 520
Reparationer	8 203 344	9 965 901
Elkostnader	11 319 870	11 143 516
Vatten	5 564 605	5 452 489
Uppvärmning	4 853 242	5 602 303
Sopor och avfall	2 641 179	2 180 292
Fastighetsförsäkring/skadedjur	1 020 933	1 233 441
Avgifter och gälder	224 305	317 818
	52 016 410	56 394 280

Not 8 | Central administrations- och försäljningskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga externa kostnader, central administration	9 433 195	8 390 023
Arbetskraftskostnader, central administration	12 443 894	11 447 784
	21 877 089	19 837 807

Not 9 | Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

	2025-12-31	2024-12-31
Under året har företags leasingavgifter	1 618 398	2 276 810

Not 10 | Ersättning till revisorer

	2025-12-31	2024-12-31
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	84 400	0
KPMG		
Revisionsuppdrag	228 420	247 455
Qualify		
FR2000 revision	27 288	35 333
	340 108	282 788

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 11 | Personal

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	28	33
varav kvinnor	8	9
varav män	20	24
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 335 922	987 326
Pensionskostnader	351 630	280 361
	1 687 552	1 267 687
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	15 340 548	14 893 319
Pensionskostnader	667 073	901 925
	16 007 621	15 795 244
Sociala kostnader	5 012 394	5 082 429
Summa styrelse och övriga	22 707 567	22 145 360
Könsfördelning i styrelse och företagsledning		
Antal styrelseledamöter	9	9
varav kvinnor	3	3
varav män	6	6
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	6	6
varav kvinnor	1	1
varav män	5	5

Not 12 | Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Realisationsresultat	0	10 546 982
	0	10 546 982

Not 13 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	329 494	913 825
	329 494	913 825

Not 14 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensavgift	3 326 644	2 966 645
Övriga räntekostnader	16 395 791	12 752 364
	19 722 435	15 719 009

Not 15 | Skatt på årets resultat

	2025-12-31	2024-12-31
Aktuell skatt	18 000	18 000
Uppskjuten skatt	982 390	-6 784 074
Summa redovisad skatt	1 000 390	-6 766 074
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	3 851 162	6 743 055
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-793 339	-1 389 069
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-577 924	-1 662 452
Ej skattepliktiga intäkter	6 582	9 027
Skattemässiga justeringar	453 455	4 145 188
Underskottsavdrag som nyttjas i år	911 226	0
Skatt hänförlig till tidigare år	18 000	18 000
I år uppkomna underskottsavdrag	0	-1 102 694
Förändring Uppskjuten skatt	982 390	-6 784 074
Summa redovisad skatt	1 000 390	-6 766 074

Not 16 | Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 133 210 992	1 122 857 223
Inköp	142 946 913	28 561 378
Försäljningar/utrangeringar	-11 136 157	-18 207 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 265 021 748	1 133 210 992
Ingående avskrivningar	-439 109 248	-425 567 732
Försäljningar/utrangeringar	4 461 678	8 796 415
Årets avskrivningar	-24 852 390	-22 337 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 499 960	-439 109 248
Ingående uppskrivningar	1 000 846	1 068 850
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-68 004	-68 004
Utgående ackumulerade uppskrivningar	932 842	1 000 846
Ingående nedskrivningar	-20 899 984	-13 799 992
Försäljningar/utrangeringar	1 262 500	0
Återförd nedskrivning	522 508	400 008
Årets nedskrivningar	0	-7 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 114 976	-20 899 984
Utgående redovisat värde	787 339 654	674 202 609
Redovisat värde byggnader	702 246 314	596 078 738
Redovisat värde markanläggningar	39 685 764	33 396 575
Redovisat värde mark	45 407 576	44 727 293
	787 339 654	674 202 606

Not 17 | Skogsmark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 299 262	11 239 744
Inköp	0	59 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 299 262	11 299 262
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Ingående uppskrivningar	6 329 589	6 329 589
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 329 589	6 329 589
Utgående redovisat värde	10 747 269	10 747 269

Not 18 | Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	132 003 430	130 938 892
Inköp	1 172 181	1 256 255
Försäljningar/utrangeringar	-493 839	-191 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 681 772	132 003 430
Ingående avskrivningar	-107 456 435	-101 200 994
Försäljningar/utrangeringar	493 839	164 499
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-4 847 276	-6 419 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 809 872	-107 456 435
Utgående redovisat värde	20 871 900	24 546 995

Not 19 | Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 051 634	12 821 287
Inköp	1 438 022	1 266 548
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 036 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 489 657	13 051 634
Ingående avskrivningar	-9 631 428	-9 547 243
Försäljningar/utrangeringar	0	1 036 197
Årets avskrivningar	-1 388 677	-1 120 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 020 105	-9 631 428
Utgående redovisat värde	3 469 552	3 420 206

Not 20 | Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	173 609 877	76 060 034
Under året nedlagda kostnader	88 112 676	126 645 909
Under året färdigställd byggnation	-132 433 126	-29 096 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 289 427	173 609 877
Utgående redovisat värde	129 289 427	173 609 877
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	0	3 000 000

Not 21 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insatskapital i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000
Andel i företagscentrum	4 200	4 200
6 aktier i Prässeberg Vind AB	26 000	26 000
Utgående redovisat värde	70 200	70 200

Not 22 | Uppskjuten skatt

	2025-12-31		2024-12-3	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	27 117 722	5 586 251	31 883 717	6 568 046
Underskottsavdrag	-10 391 999	-2 140 752	-10 389 113	-2 140 157
		3 445 499		4 427 889

Not 23 | Varulager

	2025-12-31	2024-12-31
Råvaror och förnödenheter		
Bokfört värde	404 646	345 843

Posten avser olja och pellets i lager.

Not 24 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	1 235 189	49 283
Förutbetalda programabonnemang	176 887	221 268
Förutbetalda förhöjd leasing	245 216	278 935
Övriga förutbetalda kostnader	584 787	523 189
Fordran Skogssällskapet	580 454	359 495
Upplupna intäkter	2 360 369	1 661 403
	5 182 902	3 093 573

Not 25 | Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal A-aktier	540 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	540 000	100,00

Not 26 | Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 988 696	1 988 696
Belopp vid årets utgång	1 988 696	1 988 696

Not 27 | Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	-18 997 041	18 611 281
	-18 997 041	18 611 281
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	3 913 390	3 833 924

Not 28 | Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	100 136 000	209 267 080
	100 136 000	209 267 080

Not 29 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna lönekostnader	1 007 631	784 028
Upplupna räntekostnader	3 542 989	1 842 390
Förutbetalda hyresintäkter	12 700 886	12 156 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 425 318	1 291 024
	18 676 824	16 073 836

Not 30 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	30 845 046	37 046 249
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 901 624	-5 262 446
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 466 396	5 017 044
Fastighetsskatt, periodiserad	1 267 605	1 201 123
	30 677 423	38 001 970

Not 31 | Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder för vilka säkerheter ställts		
Övriga skulder till kreditinstitut	799 254 330	739 254 330
Summa ställda säkerheter	799 254 330	739 254 330

Lilla Edets Kommun har fått i borgen för bolagets banklån.

Not 32 | Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

AB EdetHus

Org.nr. 556206-2777

Årsredovisningens innehåll beslutades den 26 februari 2026

Lilla Edet 2026-02-26



Bert Åkesson
Ordförande

2026-02-26



Johan Sösaeter Johansson
Vice Ordförande

2026-02-26



Tomas Reuterberg
Verkställande direktör

2026-02-26



Vesna Källström

2026-02-26



Andreas Nelin

2026-02-26



Lorentz Lindell

2026-03-02



Paulina Svenungsson

2026-02-26



Ethel Augustsson

2026-02-26



Ove Olsson

2026-02-26



Niclas Ahlberg

2026-02-26

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3-2026



Susanna Everborn
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Edethus

Org.nr 556206-2777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Edethus för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 AB Edethus 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Edethus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Edethus 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 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.

Borås den 10 mars 2026

Azets Revision & Rådgivning AB

Susanna Everborn
Auktoriserad revisor



AB EdetHus är ett helägt bolag till Lilla Edets kommun

AB EdetHus, Stenhusvägen 3, tel 0520-49 41 00, info@edethus.se
www.edethus.se