



Års- och  
hållbarhets-  
redovisning

2025



# Tillsammans bygger vi staden



## Innehåll

### Introduktion

Zengun på två minuter .....	2
Året i korthet .....	4
VD-ord .....	6
Omvärld och marknad.....	8
Affärsidé och strategi.....	10

### Strategi

<b>Verksamhet</b> .....	12
Verksamhetsbeskrivning.....	14
<b>Hållbarhet</b> .....	22
Hållbarhetsstyrning.....	24
Ansvarsfull byggprocess .....	26
Klimat och miljö.....	28
<b>Medarbetare</b> .....	30
Arbetsmiljö.....	32
Likabehandling och diversitet.....	34
Unizen .....	36
Zengun Life .....	38
<b>Risker</b> .....	40
Riskanalys .....	42

### Årsredovisning och övrig information

<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	44
Bolagsstyrningsrapport .....	48
Styrelse.....	50
Bolagsledning.....	52
<b>Finansiella rapporter</b> .....	54
Noter.....	66
Underskrifter .....	85
Revisionsberättelse .....	86
Revisorns yttrande .....	89
Beskrivning och beräkning av nyckeltal .....	90

s.6

VD-ORD

s.26

ANSVARFULL  
BYGGPROCESS

s.54

FINANSIELLA  
RAPPORTER

#### ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

Zengun Group AB (not 23, s. 84) redovisar finansiell och icke-finansiell information i en gemensam rapport som styrelsen ansvarar för. Rapporten integrerar ekonomisk, hållbarhets- och bolagsstyrningsinformation för att ge en övergripande och sammanhängande beskrivning.

Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 44–85.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 14 och 22–43, och uppfyller den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Staden byggs inte över en natt, och inte på egen hand. Zenguns medarbetare drivs av att göra varje byggnation till ett referensprojekt, och tillsammans med uppdragsgivare och leverantörer bidra till att bygga en hållbar stad.

## Zengun i korthet

Zengun är en av de ledande byggentreprenörerna i Stockholmsregionen. Vi är en komplett leverantör och samarbetspartner med ett kundnära arbetssätt som en naturlig del i affärsidén.

Vi driver byggprojekt på uppdrag av välkända aktörer i fastighetsbranschen med fokus på kommersiella fastigheter. I vår portfölj finns även bostadsprojekt och byggnadsprojekt inom offentlig sektor.

RÖRELSERESULTAT (EBITA), MKR

151,2

RÖRELSEMARGINAL, %

6,3

NETTOOMSÄTTNING, MKR

2 407,3

ANTAL ANSTÄLLDA

149

# Höjdpunkter under 2025

Under det gångna året har vi, likt året dessförinnan, verkat i en omvärld präglad av turbulens och osäkerhet som påverkat såväl samhälle som investerare. Trots detta blev 2025 vårt mest lönsamma år hittills. Det är med stolthet vi sammanfattar ett år som visar styrkan i vår strategi och organisation.



Line – Årets Byggchef

## ► NYA FÖRTROENDEN UNDER ÅRET

Nya avtal som tecknades 2025 – i urval:

- Riddarholmskyrkan – Zengun har fått förtroende av Statens Fastighetsverk att renovera Riddarholmskyrkans tornspira. Läs mer om detta på s. 22.
- Det femte Hötorgshuset (Stigbygeln 5) – På uppdrag av Wallenstam pågår arbetet med detta komplexa ROT-projekt beläget mitt i city invid Sergels torg. Fastigheten är 72 meter högt med 21 våningar och har kulturhistorisk klassning blå.
- Wenner-Gren Center – Zengun får fortsatt förtroende från Fabege genom uppdraget att renovera Wenner-Gren Center – En blåklassad byggnad som utgör ett känt inslag i Stockholms siluett. Byggnaden är 74 m högt med 25 våningsplan ovan mark.

- L9 – Zengun har fått förtroendet av Locum att uppföra en tekniskt avancerad ny-/tillbyggnad av Karolinska Universitetssjukhusets verksamhet inom strålbehandling.
- Dotterbolaget Zengun Redo kan stoltsera med flera prestigefulla uppdrag under året, bland annat totalrenovering av Skvalberget (Humlehuset), renovering av Centralbadet samt byggnation av Frantzéns nya restaurang på Stureplan.

## ► ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR OCH TILLVÄXT

- Zengun har tillsatt en Säkerhetschef.
- Under året anställdes 26 nya medarbetare.

## ► VINSTER OCH NOMINERINGAR

Vinster:

- Line Kjellsdotter – Årets Byggchef 2025
- Forskaren (Vectura): Årets Stockholmsbyggnad ULI Europe Awards for Excellence
- Haga Norra Kv. 1 (Fabega): Solna stads Stadsmiljöpris 2025

Nomineringar:

- Röda Huset (Vasakronan): Bengt Lindroos-priset

## Andra viktiga händelser

### UNDER ÅRET

- Zengun har gått med i nätverket NFSB – Nätverk för seriösa byggare. Nätverket ska verka för en sundare bransch genom att samla seriösa byggföretag som vill konkurrera på lika villkor och säger nej till fusk och kriminalitet. Det är ett viktigt ställningstagande i vårt arbete för transparens, ordning och reda och stärkt branschseriositet. En kvalitetsstämpel som också efterfrågas allt oftare av våra beställare.
- Zengun har förvärvat egna obligationer till ett nominellt belopp om 10 Mkr. Syftet med förvärvet var att minska bolagets bruttoskuld och räntekostnader och möjliggjordes av en stark kassaposition. Vid årets utgång uppgick innehavet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 10 Mkr.

### EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

- I februari 2026 tecknades ett nytt obligationslån till ett initialt belopp om 750 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes.
- Vid extra bolagsstämma i Zengun Group AB (publ) som hölls den 6 mars 2026 beslutade aktieägaren, Zengun Group Parent AB, om en vinstutdelning med ett belopp om 440 000 000 kronor. Som tidigare kommunicerats inom ramen för Zengun Group AB:s nya obligation har likviden från utdelningen använts till att lösa in preferensaktier emitterade av Zengun Group Parent AB.
- Efter avslutat verksamhetsår har Zengun både förnyat befintliga och fått nya förtroenden genom projektsamarbeten. Här följer ett urval:
  - Spelbomskan (Läkarhuset) åt Skandia Fastigheter
  - Stureplan 8, Frantzéns nya restaurang Emberlin, åt Afa Fastigheter
  - Fortsatt förtroende för ombyggnation inom Urban Escape åt AMF Fastigheter

### VISSTE DU ATT

UNDER 2025 GENERERADE VI VÅRT HISTORISKT LÄGSTA KLIMATAVTRYCK, BÅDE SETT TILL RELATIVA NYCKELTAL OCH TOTALA UTSLÄPP.

(Belopp i Mkr om inget annat anges)	ZENGUN GROUP	
	2025	2024
Nettoomsättning	2 407,3	2 584,5
EBITDA	157,5	157,3
EBITDA marginal, %	6,5	6,1
Rörelseresultat (EBITA)	151,2	150,4
Rörelsemarginal (EBITA), %	6,3	5,8
Periodens resultat	84,0	70,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,7	31,6
Nettoskuld	125,1	186,5
Skuldsättningsgrad, %	20,8	36,0
Soliditet, %	40,1	37,4
Orderingång	2 256,3	2 891,7
Orderstock	2 947,9	3 098,9

# Lönsam tillväxt börjar med rätt affärer

Inför 2025 fanns många osäkerhetsfaktorer men tack vare vår tydliga strategi kunde navigera effektivt och året blev ett av våra bästa någonsin. Orderingången var stark, marginalerna ökade och vi avslutade med ett rekordhøgt rörelseresultat (EBITA) på 151 MSEK.

Zengun ska vara den främsta arbetsgivaren för unga talanger.

Zengun bygger för ett Stockholm som utvecklas och vår tillväxt drivs av våra projekt. Vi trivs bäst i komplexa och utmanande stadsutvecklingsprojekt som kräver kunskap, kreativitet och innovationsförmåga att hitta de bästa lösningarna. Värdeskapande sker i nära samverkan med våra kunder och samarbetspartners och vi har långa och goda relationer till de kommersiella fastighetsägare som gjort avtryck under 2025. Några exempel är Pembrokes RGNT som blir ett nytt landmärke i hörnet Regeringsgatan/Mäster Samuelsgatan, Bonniers Portalen som blir den nya entrén när Värtan förändras, Atrium Ljungbergs Söderhallarna som blir en viktig matdestination och mötesplats på Medborgarplatsen, AMF Fastigheter som tar nästa steg med Urverket i Marievik, och Fabege som uppdaterar välkända Wenner-Gren Center i Hagastaden.

Vi är också mycket stolta över det prestigefyllda uppdraget att renovera tornspiran i Ridderholmskyrkan på uppdrag av Statens Fastighetsverk samt förtroendet för Locums utbyggnad av Karolinska Universitetssjukhusets verksamhet inom strålbehandling. Under året initierades många nya ombyggnationer drivet av förändrade behov, tex Hemsös renovering av utbildningsbyggnaden Campus Tensta.

Jag är stolt över att vi under året varit snabbfotade nog att möta den ökade efterfrågan och lyckats rekrytera många nya medarbetare, traineer och återvändare. Inget av detta hade varit möjligt utan våra starka team som varje dag lever vår kultur och får människor att utvecklas, lära sig nytt och hela tiden flytta fram vår position. Zengun ska vara den främsta arbetsgivaren för unga talanger som är på väg in i byggbranschen och därför har vi under året fördjupat samarbetet med både KTH och olika yrkeshögskolor för att visa på möjliga arbetsliv och karriärvägar.

Inför 2026 står vi klara att öka produktionstakten ytterligare. Inom det kommersiella segmentet tar fastighetsägarna nu nästa steg inom omställning och cirkulärt byggande och deras mål ligger i linje med våra ambitioner inom hållbarhetsområdet. Här utmanar vi hela tiden oss själva och varandra att bli ännu bättre. Sammanfattningsvis gav 2025 oss medvind i vår tillväxtresa i Stockholmsregionen och vi fortsätter nu med oförändrad takt att bygga för framtiden.

**Mick Salonen**  
Verkställande direktör

# Omvärld och marknad

2025 präglades av ekonomisk och säkerhetspolitisk oro i många delar av världen. Efter det amerikanska valet i november 2024 tillträdde Donald Trump i januari 2025 sin andra period i Vita Huset och inledde med nya tullar mot omvärlden. Förhoppningar om fred i Ukraina grusades och territoriella anspråk på Grönland skickade signaler om en ny världsordning utanför regelbaserad diplomati.

Sammantaget bidrog en rad omvärldsfaktorer till en försenad konjunkturvändning i Sverige och dämpade ekonomiska förväntningar hos de svenska hushållen. I ett Stockholmsperspektiv präglades dock hösten 2025 av en stark återhämtning och konjunkturen vände uppåt i huvudstaden. EU-kommissionen rankade Stockholm som Europas mest innovativa region i analysen Regional Innovation Scoreboard 2025. Zengun kunde notera en fortsatt god investeringsvilja inom kommersiellt byggande och nya segment öppnades i samband med NATO-inträdet. Ny lagstiftning bidrog också till ökad efterfrågan på säkerhetsklassade projekt. Strategin att fokusera på Stockholm och Mälardalen gav medvind och Zengun kunde vid årets slut presentera ett rekordstarkt resultat.

## SÄKRADE LEVERANTÖRSKEDJOR

Zengun strävar efter att ligga i framkant inom hållbarhet och kom bland annat i mål med vårt interna verktyg för systematisk uppföljning av leverantörer. Som medlem i NFSB, Nätverk för seriösa byggare, bidrog Zengun till en sundare bransch som främjar korrekt byggföretagande. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på s. 24.

Zengun kan med stolthet notera att flera projekt uppmärksammats under 2025.

## MÅNGA NYA MEDARBETARE NÄR BRANSCHEN TAR FART

Den ökade efterfrågan visades också genom större rörlighet i branschen i stort, och Zengun kunde förstärka sin organisation ytterligare med sex traineer, många nya medarbetare och flera återvändare. Ett gott bevis för bolagets attraktivitet, starka kultur och teamkänsla. Inom ramen för vår hälso- och friskvårdssatsning Zengun Life genomfördes under året ett stort antal aktiviteter för våra medarbetare. Zengun deltog bl.a. både i Stafettvasan och Ica Maxi-PARKEN-loppet i Sundbyberg/Solna. Läs mer om vår hälso- och friskvårdssatsning Zengun Life på s. 40.

## TILLSAMMANS ÄR VÄGEN FRAM

Tack vare samarbete, kreativitet och innovationsförmåga för att hitta de bästa lösningarna i projekten lyckades Zengun hålla en stabil orderbok även i en tuffare konjunktur. I takt med en ökad optimism i branschen ger nu de långa kundrelationerna än mer utväxling. Arbetsmarknadens förändrade behov gav under året upphov till många ombyggnationer av kontorsbyggnader och arbetsplatser. Nya uppdragsgivare inom offentlig sektor, t ex Statens Fastighetsverk med Riddarholmskyrkans prestigefyllda renovering av tornspiran, och Locums utbyggnad av Karolinska Universitetssjukhusets verksamhet inom strålbehandling, bidrog också till den goda orderstocken.

Zengun kan med stolthet notera att flera projekt uppmärksammats under 2025. Däribland Vecturas Forskaren som vann både årets Stockholmsbyggnad och ULI Europe Awards for Excellence, Fabeges Haga Norra som vann Solna stads stadsmiljöpris samt Vasakronans Röda Huset som nominerades till Bengt Lindroos-priset.

Inget av detta hade varit möjligt utan alla fantastiska medarbetare och starka team som varje dag bidrar med sin kompetens och arbetsglädje. En av Zenguns starka förebilder och ledare Line Kjellsdotter uppmärksammades som Årets Byggchef 2025.

Zengun avslutade året med en ökad produktionstakt och en rekordstor orderbok. Inför 2026 fortsätter tillväxtresan med fler spännande och utmanande projekt, alltid i samverkan med våra samarbetspartners och kunder.



### VISSTE DU ATT

VASAKRONANS "RÖDA HUSET" NOMINERADES TILL BENGT LINDROOS-PRISSET 2025. HÄR SYNS EN BILD FRÅN 2020 NÄR DET UPPFÖRDES.

# Strategiskt målarbete med kärnverksamheten i fokus

Zengun har under de senaste åren bedrivit ett omfattande strategiskt målarbete. Koncernens verksamhetsplan uppdateras årligen med särskilda aktiviteter och nyckeltal som följs upp regelbundet, för att bidra till våra långsiktiga strategiska mål. Arbetet bedrivs i huvudsak ute i projektverksamheten och under året har rutinen för datainsamling förbättrats, framför allt kopplat till vårt hållbarhetsmål.



## Vision

Nyckeln till en bättre byggbransch.

## Affärsidé

Zengun drivs av att driva projekt. Vi verkar i Stockholmsregionen i nära samverkan med våra kunder och alltid med projektet och människan i centrum.

Vi hjälper fastighetsägare att förädla sitt fastighetsbestånd, genom att i varje projekt erbjuda kunskap och kompetens som samverkans- och hållbarhetspartner under projektets hela livslängd. Vi bygger kommersiella fastigheter i kombination med utvalda samhällsfastigheter och bostadsprojekt. Vi arbetar långsiktigt för våra medarbetare, kunder, omgivning och utvecklas ständigt för att göra varje projekt till ett referensprojekt.

## Mission

Engagerade och lösningsorienterade projektteam som bryr sig.

## Våra långsiktiga mål

- ▶ Zengun ska vara ett tillväxtbolag.
- ▶ Zengun ska vara det hållbara valet.
- ▶ Zengun ska vara en kvalitetsbyggare.
- ▶ Zengun bygger de bästa projektteamen.

## Våra värdeord

### ▶ SAMVERKAN

Zengun betyder "hela teamet". Zengun är byggt genom samarbete, respekt och prestigelöshet. Zengun utvecklas av att hjälpa kollegor, samarbetspartners och uppdragsgivare att lyckas.

### ▶ KUNSKAP

Vi har kunskap och kompetens att leverera högkvalitativa projekt och bygga för en hållbar framtid.

### ▶ HÅLLBARHET

Vi bygger ett hållbart samhälle för människa, miljö och samhälle, genom hållbart byggande, ansvars tagande, omtanke och en stark etisk kompass. Vi lyckas tack vare långsiktiga och hållbara relationer med samarbetspartners och uppdragsgivare.



## Verksamhet



Zengun bygger enbart på uppdrag av andra och eftersträvar långsiktiga affärsrelationer med hög servicegrad, stort engagemang och ett kundnära arbetssätt.

Vi vill vara våra kunders förstahandsval och med ett hållbart förhållningssätt behåller vi vår konkurrenskraft.



# Premiumbyggare som växer med våra kunder

Vi vill vara våra kunders förstahandsval och med ett hållbart förhållningssätt behåller vi vår konkurrenskraft. Grundpelaren i vår verksamhet är att varje projekt ska vara ett referensprojekt och det är en stor anledning till att vi har nöjda, nya och återkommande kunder. Zengun bygger enbart på uppdrag av andra och eftersträvar långsiktiga affärsrelationer med hög servicegrad, stort engagemang och ett kundnära arbetssätt. Idag har vi en nettoomsättning på cirka 2 407,3 Mkr och en stadig tillväxt.

Zengun är en premiumbyggare som verkar inom Stockholmsregionen. Vi är främst inriktade på stora, komplexa innerstadsprojekt inom såväl nybyggnation som ROT (renovering, ombyggnad och tillbyggnad). Projektportföljen består till största del av kommersiella fastigheter tillsammans med utvalda samhällsfastigheter och bostäder. Detta genererar en gedigen projektbredd och entreprenader av varierande storlek.

Vår strävan är att alltid vara våra kunders förstahandsval, där ett hållbart förhållningssätt säkrar vår konkurrenskraft. Zenguns värdeord – kunskap, samverkan och hållbarhet – genomsyrar såväl det interna som det externa arbetet. Genom vår kompetens och vår goda affärssed ska våra kunder känna sig trygga i att vi alltid levererar den bästa produkten. Vårt engagemang och vår företagskultur är en stor del av Zenguns erbjudande, vilket visat sig vara en viktig orsak till att återkommande kunder väljer oss framför våra konkurrenter.

## SYSTEMATISKT ARBETSSÄTT OCH STYRNING

Zenguns projekt ska alltid levereras med god och jämn kvalitet som överensstämmer med kundens behov, förväntningar, avtalade specifikationer och gällande regelverk. Framdrift sker med ett systematiskt arbetssätt och välutvecklade ledningssystem.

Zenguns verksamhet är certifierad inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001. Dotterbolaget Zengun re:do, är certifierad enligt det motsvarande systemet BKMA men en långsiktig målsättning är att hela koncernen ska vara certifierad i enlighet med ISO.

En intern utvecklingsgrupp säkerställer kontinuerligt att ledningssystemen är aktuella.

För att fånga upp och lyfta behov från projekten och systematiskt bredda erfarenhetsutbytet genomförs ett löpande arbete inom ett antal fokusgrupper kopplat till områden som arbetsmiljö, hållbarhet, inköp, IT och teknik.

## LÅNGSIKTIGA AFFÄRSRELATIONER OCH SAMSYN

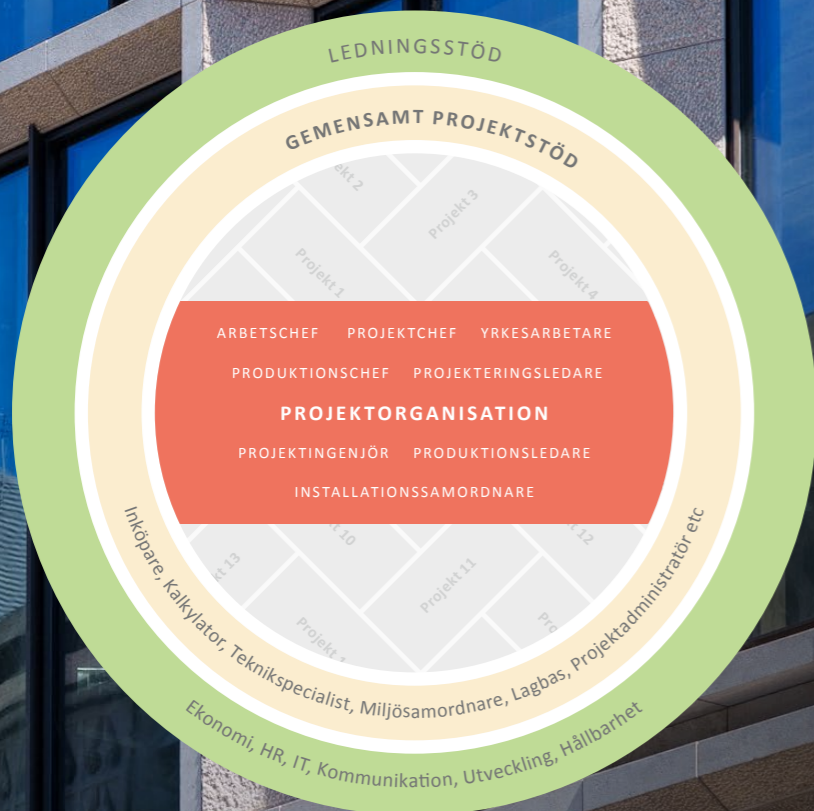
Zengun arbetar främst med välkända, långsiktiga aktörer på fastighetsmarknaden. Vi eftersträvar långsiktiga affärsrelationer där en hög servicegrad, engagemang och ett kundnära arbetssätt utgör framgångsfaktorerna.

Vi bygger enbart på uppdrag av andra, vilket särskiljer oss från många konkurrenter. Eftersom vi inte bedriver någon egen projektutveckling finns heller inget behov av att låsa in oss i olika finansieringsåtaganden. Detta är ett medvetet val som innebär att vi aldrig konkurrerar med våra kunder, samtidigt som den finansiella risken minimeras.

91%

SAMVERKANSPROJEKT





**PROJEKTEN I FOKUS**

Zenguns organisation är platt och projektorienterad. En av Zenguns styrkor är att bygga team av duktiga individer som kompletterar och assisterar varandra i utmanande byggprojekt.

**VERKSAMHETSOMRÅDE**

Zenguns primära verksamhetsområde är Stockholm, men vi är verksamma inom flera områden i Mälardalen.



**VI VÄXER MED VÅRA KUNDER**

Samverkan är den arbetsform som är Zenguns förstahandsval och som dominerar projekten. Det är en arbetsform som skapar mervärde och bygger på ett öppet och förtroendefullt samarbete mellan beställare, byggherren och övriga projektaktörer, som alla delar gemensamma mål och en transparent ekonomi. Vårt gemensamma syfte är att hitta de bästa lösningarna för de som ska använda den färdiga fastigheten, vilket minskar risken för suboptimering i enskilda delar.

Samverkansprojekt bygger på en helhetssyn och ett ömsesidigt intresse av att alla inblandande parter lyckas, vilket främjar en samarbetsinriktad projektkultur. I samverkansprojekt kan vi bidra med kompetens och rådgivning tidigt i beslutsprocessen.

**DECENTRALISERAD ORGANISATION**

Zengun tillämpar en platt och projektorienterad organisation med decentraliserat ansvar. Vår ledningsgrupp ansvarar för bolagets övergripande strategiska inriktning, medan det operativa arbetet sker ute i verksamheten. Det operativa arbetet är organiserat i fyra arbetschefsgupper som självständigt driver projekten. Beslut tas nära kunden i projekten, som leds av projekt- och produktionschef med hjälp av företagets stödfunktioner.

Portalen

# Ingången till den nya stadsdelen Stockholms Hamnkvarter



I samverkan med Bonnier fastigheter uppför Zengun just nu kontorsbyggnaden Portalen – en av de första byggnaderna som sätter ton för utvecklingen av Stockholms Hamnkvarter. Området som tidigare bestått av hamnindustri utvecklas nu till en levande stadsdel med ca 20 000 arbetsplatser och 5000 boenden. Portalen med sina 13 våningar och 17 500 kvm blir ingången till den nya stadsdelen Stockholms Hamnkvarter. Entréplanet kommer inrymma restaurangverksamhet och gemensamma ytor för hyresgästerna. Två takterrasser och en innergård förses med gröna landskap och taket med solceller. Källaren, som ligger under grundvattennivån, delas delvis med angränsande fastighetsägare och inrymmer garage för cykel och bil samt teknikutrymmen.

Stockholms Hamnkvarter, som är en del av Norra Djurgårdsstaden, är utpekad av Stockholm stad som ett hållbarhetsprofilerat område. Vidare planeras Portalen miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent, uppnå taxonomi-linjering samt uppfyllnad av inomhusmiljö enligt Miljöbyggnad Guld. Tilläggsvis finns ambitiösa mål satta inom olika områden som energianvändning, produktval, minskat klimatavtryck och avfallsminimering.

Ett riktigt utmanande mål satt för projektet är att minimera byggavfallet till maximalt 20kg per kvm BTA – ungefär en halvering sett till ett typiskt byggprojekt – därtill ska 100% av avfallet källsorteras. Alla byggaktörer och leverantörer som verkar i området ansluts till en gemensam logistiklösning för att effektivisera såväl transporter som avfallshantering. För projekten med hamnutsikt ställs dessutom krav på att hantera lågfrekvent buller från färjetrafik, vilket påverkat utformningen av fasaderna.

Projektets höga kravbild har bjudit på stora utmaningar i såväl projekterings- och inköpskedet som under pågående produktion. Det har krävts samarbete, planering och innovativt tänkande för att få alla pusselbitar på plats.



BTA: ca 17 500 kvm  
 Projektid: 2023–2027  
 Beställare: Bonnier  
 Fastigheter



## Riddarholmskyrkan

# Restaurering av en av Stockholms äldsta byggnader

Zengun har påbörjat arbetet som ska säkerställa att kyrkan kan stå tryggt och säkert i många generationer framöver.

Restaureringen av Ridrarholmskyrkans spira, murtorn och fyra turellspiror är nu igång och Zengun har fått förtroendet att utföra arbetet. Den 42 meter höga gjutjärnsspiran plockas ned i sin helhet, vilket innebär att Stockholms skyline förändras under de kommande åren.

Riddarholmskyrkan utgör ett statligt byggnadsminne med skyddsbestämmelser och kunglig dispositionsrätt, där det dessutom pågår visningsverksamhet under den varma delen av året. Utöver detta ligger marken inom ett fornminnesområde.

Vid reparationen av tornets plattformstak 2016 upptäcktes höga halter av PCB och PAH i spiran. Konstruktionen innehåller även asbest och besiktningar har visat allvarliga

sprickbildningar i gjutjärnet. Vidare behöver även gjutjärnsfönster och urtavlor i murtornet renoveras noggrant. Ridrarholmskyrkan är en av Stockholms äldsta byggnader och restaureringen är nödvändig för att kyrkan ska kunna stå tryggt och säkert i många generationer.

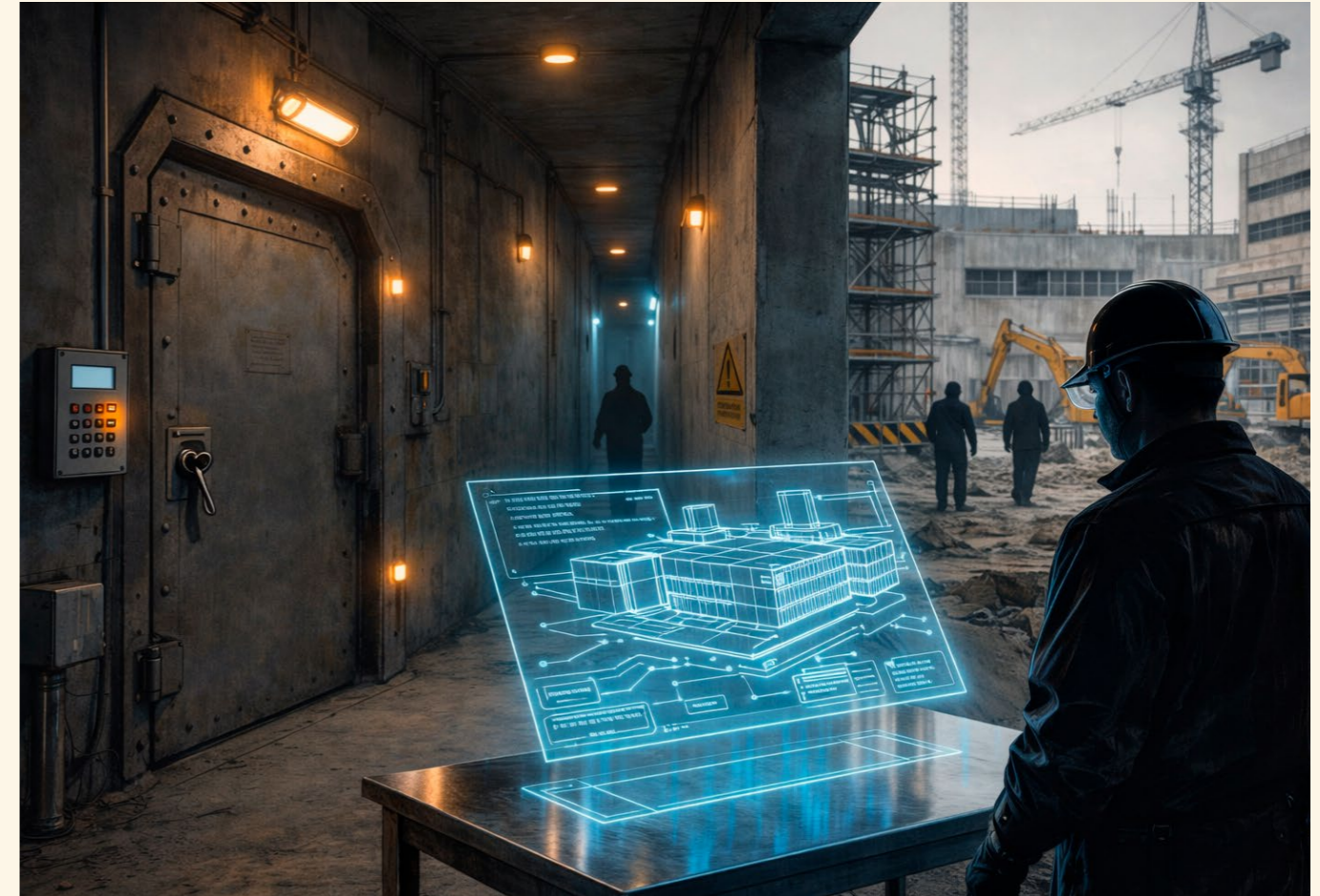
Spiran väger hela 125 ton och består av omkring 2 000 gjutjärnsdelar som plockas ned, renoveras och återmonteras. Projektet innefattar såväl miljö- och arbetsmiljöfrågor samt komplexa konstruktioner med mycket tunga och höga lyft.

Nedmonteringen av hörnturellspirorna drar igång i februari 2026. Det stora lyftet av huvudspiran är planerat till sommaren 2026 och projektet förväntas färdigställas i sin helhet under 2028.

Projekttyp: Restaurering

Projektid: 2025–2028

Beställare: Statens fastighetsverk



## Projekt X, Y och Z

En viktig del av Zenguns erbjudande avser projekt som vi aldrig berättar om.

En del av våra pågående och slutförda projekt är nämligen säkerhetsklassade, vilket innebär att de omfattas av strikt sekretess och att information om dem inte får spridas till allmänheten eller obehöriga.

Säkerhetsklassade projekt kan exempelvis handla om byggnader eller anläggningar där det ställs mycket höga krav på säkerhet, skydd av känslig information eller särskilda funktioner som kräver extra omsorg under hela processen – från planering och konstruktion till genomförande och drift. Dessa krav innebär att vi inte kan dela med oss av detaljer, tekniska lösningar, ritningar eller bilder från arbetsplatserna, vilket medför att vår kommunikation kring dessa projekt är mycket begränsad.

Begränsningarna kring vad vi kan kommunicera påverkar dock inte vår stolthet över arbetet vi utför i dessa projekt. Tvärtom ställer säkerhetsklassade projekt höga krav på oss som företag när det gäller professionalism, noggrannhet och förmågan att hantera förtroendet från våra beställare med största respekt. Att vara involverad i sådana projekt innebär att vi bidrar till samhällsviktiga funktioner och lösningar som kräver både långsiktighet och hållbarhet i alla led – från materialval och teknik till samarbeten och underhåll.

Genom vårt engagemang i säkerhetsklassade projekt visar vi vår förmåga att leverera högkvalitativa resultat även under strikta sekretesskrav, vilket ytterligare stärker vårt anseende som en pålitlig partner inom branschen.

BTA: Okänt

Projektid: Okänt

Beställare: Okänt



## Hållbarhet



Hållbarhet utgör en central del i Zenguns affärsmodell – både för att bibehålla konkurrenskraft och för att ta ansvar för kommande generationer.

# I spetsen för hållbar utveckling

Hållbarhet är en självklar del av Zenguns affärsmodell\*, och ligger till grund för både vår konkurrenskraft och vårt ansvar gentemot framtida generationer. Genom att bidra med expertis och kompetens i varje projekt hjälper vi våra kunder att omsätta sina hållbarhetsambitioner i praktiken.

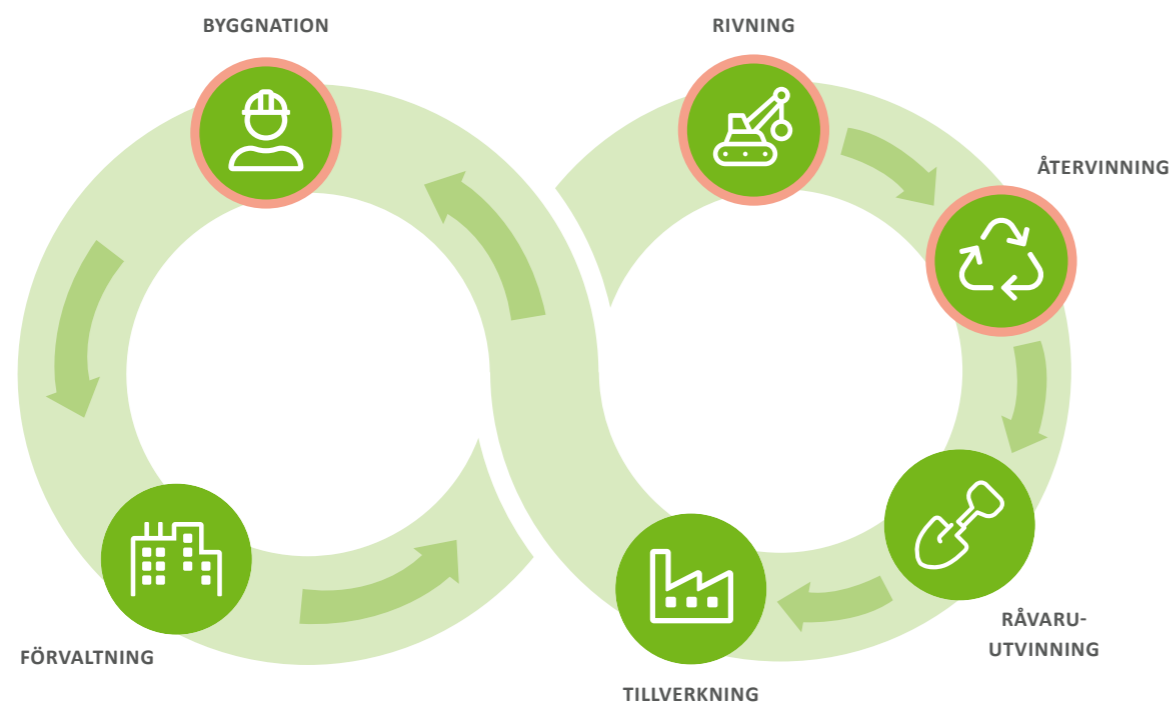


## AFFÄRSMODELL MED HÅLLBARHET I FOKUS

Zengun strävar efter att aktivt bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Vi driver vårt hållbarhetsarbete systematiskt i alla delar av verksamheten med målet att främja hållbar utveckling på samhällsnivå.

Hållbarhet är en central fråga för oss, dels för att bibehålla konkurrenskraft som premiumbyggare, dels för att ta ansvar och bygga hållbart för kommande generationer. Vårt ansvar

avser verksamhetens påverkan på omvärlden ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Detta speglas i hur projekten leds och bedrivs av våra egna medarbetare, tillsammans med ett stort antal underentreprenörer. Efterlevnaden av kriterier för miljömässig, social samt ekonomisk hållbarhet säkerställs i leverantörskedjan genom kravställning och uppföljning av underentreprenörer och leverantörer.



## ZENGUN – EN DEL I KEDJAN

Illustrationen visar vår verksamhetskedja, där de inringade cirklarna representerar de skeden där vi är verksamma och därmed har störst möjlighet att påverka. En förutsättning för att kunna bedriva en hållbar verksamhet är att vi även arbetar aktivt med övriga skeden för att kunna åskådliggöra och motverka etiska övertramp och omotiverad miljöbelastning i alla led.

\* Se sidan 2 och 14.

## ATT REALISERA KUNDERNAS AMBITIONER

På Zengun utmanar och realiserar vi våra kunders hållbarhetsambitioner genom ett aktivt och tidigt engagemang i projektens målbild. Vi är delaktiga i utformningen av mål inom områden som cirkulära materialflöden, inklusive avfallshantering, återbruk och materialval, minskat klimatavtryck genom exempelvis transporter och livscykelanalyser, miljöcertifieringar samt social hållbarhet med fokus på leverantörsbedömningar och lokalsamhället.

Våra medarbetare bidrar proaktivt med sin hållbarhetskompetens i projekten och engagerar underentreprenörer och samarbetspartners i arbetet. Risker och möjligheter identifieras i samverkan med övriga intressenter genom hela projektets livscykel.

## ATT TILLGODOSE VÅRA INTRESSENTERS BEHOV OCH FÖRVÄNTNINGAR

Under 2024 etablerades en arbetsgrupp med fokus på att säkerställa att vi uppfyller EU:s nya krav enligt Taxonomi och CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Trots att Zengun nu, efter förändrade tillämpningskriterier från EU, inte kommer att träffas av kraven ännu har arbetsgruppen fortsatt arbetet proaktivt. Detta för att främja intern kännedom och för att vara förberedda inför kommande krav samt för att redan nu förstå behov och kunna utgöra stöd åt de intressenter som redan träffats av kraven.

Inriktningen för vårt hållbarhetsarbete avgörs av våra intressenter. Att förstå deras behov och leva upp till deras förväntningar är avgörande för att vi ska kunna bemöta behov, nutida som framtida. Zenguns nyckelintressenter utgörs av kunder, medarbetare, leverantörer, underentreprenörer, investerare, tredje man och övriga samhällsaktörer så som myndigheter och fackförbund.

För att säkerställa att Zenguns hållbarhetsarbete förblir aktuellt och relevant genomförs en väsentlighetsanalys vart tredje år, den senaste genomfördes 2024. Utöver detta för vi löpande en transparent och kontinuerlig dialog med våra befintliga kunder, medarbetare, potentiella kunder, investerare och leverantörer. Denna analys och uppföljning med intressenter ger Zengun stöd och vägledning i den dagliga verksamheten och i det långsiktiga strategiarbetet.

Hållbarhetsområdena som var särskilt prioriterade vid tidigare väsentlighetsanalys är fortsatt aktuella. Hos våra intressenter kan vi notera ett fortsatt intresse för utökad styrning och uppföljning i leverantörsledet samt minimerad klimatbelastning i hela värdekedjan med stort fokus på cirkularitet och energi.

## PRIORITERADE FOKUSOMRÅDEN UTIFRÅN VÅR SENASTE VÄSENTLIGHETSANALYS

- Arbetsmiljö med fokus på säkerhet
- Mänskliga rättigheter, arbetsrätt samt motverkande av korruption och mutor
- Cirkulära materialflöden
- Reducerat klimatavtryck i hela värdekedjan
- Likabehandling och mångfald
- Fysiskt och psykiskt välmående
- Hållbar affäretik
- Energieffektivitet

# Ansvarstagande och hållbarhet i fokus

Hållbarhetsarbetet hos Zengun ligger i linje med våra principer för bolagsstyrning, där styrelsen innehar det övergripande ansvaret och beslutar om vår hållbarhetsstrategi och de policier som strategin berör. VD, tillsammans med bolagsledningen, ansvarar för utvecklingen av hållbarhetsarbetet inom verksamheten.

Den övergripande hållbarhetspolicyn reglerar Zenguns arbetsmetoder avseende social och miljömässig hållbarhet och som omfattar samtliga medarbetare, kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter. Denna kompletteras av företagets uppförandekod samt av bolagets kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy lönepolicy, inköpsrutin samt rutin för leverantörsbedömning. Policier, riktlinjer och manualer för hållbarhetsarbetet finns tillgängliga på företagets intranät och i ledningssystemet.

## SOCIALT ANSVARSTAGANDE I VERKSAMHETEN

Arbetet för socialt ansvarstagande och en sund byggbransch är centralt för Zenguns verksamhet, där vi gemensamt motverkar missförhållanden. För att kunna bidra till detta ser vi till att kontinuerligt utbilda våra medarbetare. Under året har vi hållit i flera sådana utbildningstillfällen för att öka medvetenheten om arbetslivskriminalitet och stärka rutinen kring inskrivning av underentreprenörer på våra byggarbetsplatser. Utöver detta har vi utfört interna och externa revisioner på våra byggarbetsplatser.

## UPPFÖRANDEKODEN

Zenguns alla medarbetare, leverantörer och samarbetspartners omfattas av vår uppförandekod som syftar till att säkerställa att vi i alla avseenden arbetar för ett ansvarsfullt företagande. Uppförandekoden är framtagen utifrån FN-initiativet Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Företagets affärsstrategi genomsyras av Global Compacts värderingar och tydliga etiska principer kring företagande. Vi uppfyller grundläggande ansvarstagande inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, arbetslivskriminalitet och antikorrup-tion. Det affärsmässiga samarbetet kan komma att avslutas ifall en leverantör eller samarbetspartner avviker från koden och rättelse inte sker inom överenskommen tidsperiod.

## VISSELBLÅSARFUNKTION

Zengun tillhandahåller en extern visseblåsar-tjänst för att möjliggöra anonym rapportering av överträdelser av uppförandekoden och andra etiska övertramp. Tjänsten är öppen för medarbetare, leverantörer och kunder, vilka informeras om detta i samband med att de signerar att de tagit del av företagets uppförandekod. Under året mottogs inga anmälningar.

Visseblåsarfunktionen och Zenguns uppförandekod kan läsas i sin helhet på vår hemsida.

## EN HÅLLBAR INKÖSPROCESS

Ofta är det inköp av material och tjänster som driver störst kostnad i projekten och dessutom den process som utgör störst risk både för miljö och människor inom hela värdekedjan. Vår uppförandekod utgör en grundpelare för hållbara inköp och i samband med varje inköp utförs kontinuerligt leverantörsbedömningar enligt inköpsrutin. Där kontrollerar vi potentiella leverantörers förmåga att uppfylla grundläggande krav berörande skalkrav, särskilda leverantörsvillkor, projektspecifika krav samt finansiell stabilitet och riskprofil. En viktig aspekt i upphandlingar och inköp är hur leverantörer kan bidra till våra klimatmål, exempelvis genom att erbjuda klimatförbättrande åtgärder och material som optioner i sina anbud. Således kan Zengun bidra med alternativa hållbara lösningar för våra kunder och visa att vårt engagemang sträcker sig förbi våra förpliktelser.

För att rätt leverantörer ska anlitas har Zengun tagit fram ett centralt leverantörsregister. Vi nyttjar plattformen som kollektiv intelligens där vi samlar erfarenheter och information, vilket blir gränsöverskridande mellan projekten. Bedömning som medföljer säkerställer att vi samarbetar med leverantörer som inte bara uppfyller våra projektspecifika behov, utan också aktivt stödjer vår vision om en mer hållbar framtid.

För att ytterligare stärka styrning, uppföljning och efterlevnad inom området har vi rekryterat en säkerhetsansvarig. Rollen ansvarar för att samordna och vidareutveckla arbetet inom säkerhet, riskhantering och regelefterlevnad, inklusive löpande uppdatering och förvaltning av styrande dokument såsom policys, riktlinjer och rutiner. Arbetet syftar till att säkerställa att relevanta krav är integrerade i både verksamheten, projekten och våra leverantörssamarbeten.

## SAMARBETET MED LEVERANTÖRERNA

Precis som att vi ska vara en attraktiv leverantör till våra kunder, ska vi vara en attraktiv kund till våra leverantörer och samarbetspartners. Enligt oss skapar detta konkurrenskraft och kvalitetssäkring både vid införsäljning och genomförande av projekt.

Vi känner väl till den underentreprenörs- och leverantörs-marknad där vi verkar och för en tät löpande dialog med dessa parter för att säkerställa kravställningar.

Primärt finns våra direktavtalade materialleverantörer på den europeiska marknaden, även om aktörer från övriga delar av världen finns med i leverantörsbasen. Samtliga underentreprenörer och leverantörer omfattas av vår uppförandekod och förväntas dela vår syn på hållbarhet och ansvarsfullt företagande.



## HÅLLBARHETSARBETET I LEVERANTÖRSKEDJAN

I många fall kan leverantörskedjan i byggbranschen vara svår att kontrollera utifrån hållbarhetsfaktorer. Främst gällande miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorrup-tion. För att säkerställa att produkter och material som används produceras ansvarsfullt bidrar Zengun till det branschöver-skridande arbetet med att förbättra arbetsätt och rutiner för riskanalys, kunskapsöverföring och ökad kontroll.

Kontinuerlig utveckling och förfinade rutiner i inköpspro-cessen för leverantörsbedömning och uppföljning säkerställer att hållbarhetsarbetet förbättras, tydliggörs och integreras i hela leverantörskedjan. Underentreprenörer tillåts endast i två led för att kunna kontrollera att material och tjänster köps in från seri-ösa leverantörer. Alla företag som vill leverera varor eller tjänster till oss kontrolleras utifrån kriterier kopplade till miljö, ekonomi, risk, arbetsvillkor och säkerhetsarbete.

## LEVERANTÖRSUTVÄRDERING

Zengun granskar först samtliga tilltänkta leverantörer enligt kraven i vår leverantörsbedömning. Alla våra leverantörer ska följa gällande lagar, förordningar och föreskrifter samt inneha kollektivavtal för sitt verksamhetsområde. Nödvändiga tillstånd ska innehas och personalen ska ha fått erforderliga utbild-ningar för uppdraget. Efter de inledande kontrollerna gör vi efter inköp kontinuerliga kontroller för att säkerställa kraven i Bank-initiativet och enligt huvudentreprenörsansvaret.

Vi kontrakterar främst svenska företag och arbetar endast med ett fåtal väl utvalda utländska företag. På så sätt kan vi fokusera risker och bedömningar utifrån dessa faktorer. Att endast kontraktera två underentreprenörsled är också en vald strategi. Detta kulminerar i en bättre kontroll av hela UE-kedjan.

Vi verkar för sund konkurrens i hela vår inköpsprocess, från kontraktering vidare till inskrivning av personal och i förekom-mande fall arbetsplatskontroller. Vår kontraktspart måste föranmäla sin tilltänkta underentreprenör för godkännande. För att ytterligare säkra våra inskrivningsrutiner och förelig-gande kontroller har vi under året anlitat en extern part som genomfört revisioner ute på våra byggarbetsplatser.

Alltmer kontrollansvar har successivt flyttats till huvudentre-prenören på grund av ökad arbetslivskriminalitet. Zengun beva-kar denna utveckling och arbetar för att ligga i framkant.

Som ett komplement till våra interna kontroller följer vi kontinuerligt upp våra underentreprenörer och deras underen-treprenörer i pågående projekt genom systemstöd i Infobric Plus från Infobric Group. Verktöget används för att kontrollera och följa upp leverantörernas efterlevnad av många av de krav som fastställs i samråd med beställare, exempelvis avseende finanser, betalningsanmärkningar, förändringar i bolaget, personal, behörigheter, tillstånd och närvaro på arbetsplatsen. Detta möjliggör en löpande och systematisk uppföljning av hela UE-kedjan under projektens genomförande.

# I samverkan bygger vi mervärde

Zengun stödjer och förverkligar kundernas hållbarhetsambitioner genom att i varje projekt tillföra relevant kunskap och kompetens som hållbarhetspartner.



För Zengun innebär hållbarhet att ta ansvar i varje led av värdekedjan, skapa ett högre kundvärde och aktivt bidra till omställningen mot ett mer hållbart samhälle. Genom våra engagerade medarbetare i projekten skapar vi goda förutsättningar för nära samarbete med beställare, underentreprenörer och andra partners, med målet att optimera slutprodukten ur ett hållbarhetsperspektiv.

Genom våra samverkansprojekt kan vi agera som en rådgivande part redan i tidiga skeden och därmed bidra genom hela projektprocessen. Tidig samverkan möjliggör ett proaktivt arbets sätt som skapar mervärde, stärker affären och konkurrenskraften samt ger långsiktiga besparingar för våra kunder. För oss innebär detta en nära dialog där vi utreder, diskuterar och identifierar de förutsättningar som är viktiga för projektets olika parter. Utifrån detta kan vi presentera välgrundade val och aktivt bidra till en mer hållbar bransch.

På samma sätt som vi strävar efter att vara en stark och hållbar partner för våra kunder, väljer vi att samarbeta med leverantörer som delar våra ambitioner. Därför utvärderar vi samtliga samarbetspartners redan i anbudsprocessen utifrån deras förmåga att leverera i linje med våra målsättningar.

## På Zengun gläds vi åt högre miljökrav och en snabb omställning.

### PROAKTIVT MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSARBETE

På Zengun ser vi positivt på de ökade miljökraven och den snabba omställning som sker i byggbranschen. Vår konkurrenskraft bygger på vårt omfattande projektstöd och vår interna kompetens inom miljöområdet.

Under 2024 etablerades en arbetsgrupp med fokus på att säkerställa att vi uppfyller EU:s nya krav enligt Taxonomi och CSRD. Under 2025 konstaterades dock att Zengun inte omfattades av kraven, men arbetsgruppen fortsatte sitt arbete proaktivt. Syftet är att vara väl förberedda för framtida kravställningar, stärka vårt projektstöd i miljöfrågor för kunder samt bidra till branschens omställning. Genom detta arbetar

vi strategiskt och framåtblickande för att hantera kommande hållbarhetsutmaningar.

Under året har vi dessutom sett en ökad efterfrågan av klimatberäkningar både till anbud, i projekt och för klimatdeklarationer. Zengun har prövat och utvärderat olika sätt att upprätta dessa beräkningar vad gäller effektiv insamling av data samt rapportering. Genom att anpassa vårt arbetssätt internt kan vi sprida kompetensen inom organisationen och i större utsträckning bidra till att driva hållbarhetsarbetet framåt.

### ENGAGEMANG I BRANSCHGEMENSAMMA SATSNINGAR

Zengun engagerar sig i flertalet branschgemensamma satsningar och nätverk för att stärka kompetensen inom hållbarhetsområdet, visa på gott exempel och i förlängningen öka efterfrågan på hållbar byggnation. Emelie Glaser, miljösamordnare, har under året varit ordförande för det regionala nätverket SGBC Öst (Swedish Green Building Council). Därutöver är vi aktiva inom CC Build samt Klimatarena Stockholm som är en samverkansplattform för länets klimatomställning där vi tillsammans med övriga deltagare har signerat klimatloftet om att arbeta för att halvera utsläppen mellan 2020 och 2030.

### LEDANDE INOM MILJÖCERTIFIERINGAR

Vi ser en fortsatt hög efterfrågan från våra kunder avseende miljöcertifiering av projekt, tillsammans med en generell ökad ambitionsnivå inom hållbarhetsområdet. Under 2025 beräknas cirka 83 procent av Zenguns pågående projekt miljöcertifieras, beräknat på omsättning.

Zenguns medarbetare har god kompetens inom samtliga marknadsledande certifieringssystem för hållbart byggande och stöttar våra kunder i arbetet med bland annat BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, NollCO<sub>2</sub>, Svanen, WELL och Green Building. Därutöver erbjuder vi internt stöd genom rollen BREEAM Advisory Professional, vilket möjliggör ytterligare stöd i certifieringsprocesser samt i uppföljning av både övergripande och projektspecifika hållbarhetsmål.

### FRÅN AMBITION TILL HANDLING – VÅRT ARBETE FÖR MINSKADE UTSLÄPP

Zengun har sedan 2019 årligen upprättat klimatbokslut i enlighet med GHG-protokollet, omfattande scope 1, 2 och 3. Detta för att kunna identifiera betydande utsläppsfaktorer och forma relevanta, långsiktiga mål som ligger i linje med de globala målen för hållbar utveckling och den klimatomställning vi står inför.



Vi är beroende av ett nära samarbete med våra kunder, leverantörer och branschkollegor för att kunna minska utsläpp i hela värdekedjan. Vi ser positivt på utvecklingen och den redan höga efterfrågan på klimatförbättrande initiativ, hos både våra kunder och leverantörer. Våra uppsatta klimatmål är formulerade i linje med färdplanen för branschen, vilket innebär att vi ska vara klimatneutrala 2045. Det är inom projektverksamheten som den största klimatpåverkan finns och därmed även vår potential att göra störst skillnad. Därför har vi valt att bryta ned våra långsiktiga och strategiska mål i projektspecifika handlingsplaner som identifierar universella och skräddarsydda lösningar för att reducera klimatpåverkan inom respektive projekt.

Ett exempel på ett projekt där vi aktivt arbetar för att minimera vårt klimatavtryck är Farao 16. I nära dialog med beställaren Fabege har vi vidtagit flera åtgärder, bland annat genom att återanvända krossmassor från stommen både inom och utanför projektet, vilket utgör en stor post sett till klimatpåverkan. Vi har även ställt krav på användning av HVO-bränsle, säkerställt återbruk inom projektet, erhållit återbruk utifrån och utnyttjat flera återvinningstjänster. Sammantaget beräknas dessa insatser resultera i en koldioxidbesparing på cirka 2 000 000 kg CO<sub>2</sub>e.

### ÅTERBRUK – MÅL & ERFARENHETER

Det finns stor potential att minska resursanvändningen och avfallsmängder i byggsektorn genom att förorda återbruk framför produkter som är baserade på jungfruligt material. Intresset för att bevara material inom fastighetsbestånd vid renovering samt att integrera återbruk från andra håll i projektering håller i sig. Med hjälp av Zenguns återbruksansvariga,

Emelie Glaser, knyter vi som bolag kontakter på marknaden som möjliggör återbruk i högre skala. Genom att sätta interna återbruksmål ökas även engagemanget på projektnivå.

Vi ser fortsatt att den cirkulära trenden växer sig starkare i takt med högre kravställningar och ökad efterfrågan hos våra kunder och av branschen i stort.

Zengun fortsätter att inkludera kategorin Återbruk och cirkularitet bland bolagets strategiska hållbarhetsmål. Av de produkter och material som vi har direkt påverkan på, så som provisoriska material och produkter till våra tillfälliga etableringar, var målet att 20% av dessa skulle vara återbrukade. Resultatet blev 74% för 2025. Därutöver innebar målen en kravställning i våra pågående projekt att identifiera ett antal produktkategorier att tillämpa återbruk i.

Under året har Zengun fortsatt bygga värdefull erfarenhet av återbruk i flera pågående projekt, där smarta och praktiska lösningar ofta finns nära till hands. Vi har genomfört tidiga återbruksinventeringar, arbetat utifrån beställarunderlag och samarbetat med partners för att främja återbruk, minska avfall och därigenom reducera vårt klimatavtryck. Detta arbete har bland annat lett till att återbruk kunnat planeras redan vid projektering, att vi själva demonterat parkettgolv och dörrar innan rivningsstart för vidare användning i våra projekt, samt att fönster från Farao 16 återbrukats och skickats till Ukraina.

Ett av Zenguns verksamhetsmål är att årligen sänka företagens klimatavtryck i scope 1, 2 och 3. Vi har inte antagit ett absolut värde för målet utan avser att minska utsläppen i respektive scope gentemot föregående år eftersom förutsättningarna till stor del påverkas av vilka projekt som bedrivs under åren. Företagets långsiktiga mål är att vara klimatneutrala till 2045 vilket är i linje med den branschspecifika färdplanen.



## Medarbetare

▼ Medarbetarna utgör företagets viktigaste tillgång. Vårt mål är att alla arbetsplatser ska kännetecknas av hög säkerhetsmedvetenhet och en trygg, säker samt inkluderande arbetsmiljö.



# Tillsammans för en hållbar arbetsplats

Zenguns erbjudande bygger till stor del på den kompetens som våra medarbetare besitter. Vi arbetar aktivt för att främja deras utveckling och säkerställa att de har rätt förutsättningar och verktyg för att nå sin fulla potential. Detta sker genom att upprätthålla en trygg, inkluderande och säker arbetsmiljö, fri från trakasserier.

De byggnader vi uppför idag ska inte bara utföras med säkerhet i fokus under själva uppförandeprocessen, utan vara hållbara och säkra för framtida brukare under byggnadens hela livslängd.

## EN TRYGG ARBETSMILJÖ KRÄVER SAMARBETE

På Zengun bedriver vi ett systematiskt arbetsmiljöarbete med kontinuerlig utvärdering av våra verktyg och processer. Arbetsmiljöarbetet utgörs av dialog och samarbete mellan arbetsgivare, medarbetare och skyddsombud. Arbetet omfattar det organisatoriska, den psykosociala och den fysiska arbetsmiljön, på våra byggarbetsplatser men också på våra kontor.

Hälsa och säkerhet står först på dagordningen i det dagliga arbetet. Med en nollvision för arbetsplatsolyckor bedrivs det systematiska säkerhetsarbetet utifrån tre perspektiv:

- Det förebyggande
- Utifrån regelverk
- Med utgångspunkt i informella strukturer på respektive arbetsplats

Det förebyggande arbetet utgår alltid från den enskilda byggarbetsplatsen. Varje arbetsplats är unik och innehåller särskilda arbetsmoment, som medför olika risker och kräver specifika åtgärder.

## RISKMEDVETENHET SOM EN DEL AV VÅR KULTUR

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljön inom hela projektorganisationen. Det uttalade säkerhetsansvaret i utförandeskedet ligger hos produktions- och projektchefer som ska säkerställa att projektet har rätt förutsättningar för att upprätthålla en god och säker arbetsmiljö. Arbetet med att identifiera risker och eliminera eller minimera dessa påbörjas redan i projektens tidiga faser. Det börjar redan hos Byggherren med ett engagemang om att skapa bra förutsättningar innan upphandling, och sedan ställa och följa upp krav under byggprocessen. Under planerings- och projekteringskedet har BAS-P en viktig roll i att skapa bra förutsättningar för bygg- och bruksskedet.

Att upprätthålla hög riskmedvetenhet och en stark säkerhetskultur är avgörande för vår strävan efter en skadefri arbetsplats. Därför vidareutbildar Zengun kontinuerligt alla medarbetare inom hälsa och säkerhet, med fokus på att utveckla

attityder och beteenden som främjar en säker arbetsmiljö. Varje medarbetare har ett eget arbetsmiljöansvar, och genom att skydda sig själv bidrar man också till att skydda sina kollegor.

## INTEGRERAT ARBETSMILJÖARBETE

Som byggarbetsmiljösamordnare i projekt har Zengun ett ansvar att säkerställa aktiv skyddsverksamhet under utförandeskedet vilket sker på daglig basis. I tillägg till det genomförs regelbundna skyddsronder vilka protokollförs digitalt för att underlätta delgivning, uppföljning och snabb hantering av eventuella brister. Detsamma gäller för riskobservationer samt incidentrapportering där samtliga individer uppmanas att rapportera stort som smått. Tillsammans ska vi dagligen bidra till en säker arbetsplats.

Vid arbetsplatsintroduktionen informeras all personal om projektförutsättningar, medföljande risker samt åtgärdsplaner för dessa. Genom inskrivning åtar de sig att följa gällande regler och direktiv avseende arbetsmiljö specifikt framtagna för projekt. Grundläggande skyddsåtgärder omfattar bland annat allmän ordning, personlig skyddsutrustning samt fungerande brandskydd.

## SÄKERHET I HELA KEDJAN

Våra projekt leds av våra egna medarbetare och genomförs ofta tillsammans med ett stort antal pålitliga underentreprenörer. Vid upphandling säkerställer vi att endast entreprenörer med godkänd kompetens och ett tydligt, väl implementerat säkerhets- och kvalitetsarbete kontrakteras. Alla på arbetsplatsen ska kunna ta del av och förstå våra säkerhetsrutiner, vilket ställer krav på att varje arbetsgrupp har en arbetsledare som behärskar minst svenska eller engelska.

## GEMENSAMMA AKTIVITETER FÖR EN GOD HÄLSA

Säkerhetsarbetet sträcker sig längre än själva byggarbetsplatsen. Utöver det direkta skyddsarbetet lägger vi stor vikt vid medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa. Genom att främja god hälsa förbereder vi oss bättre för de utmaningar som uppstår i ett byggprojekt. Detta arbete stöds aktivt genom vår hälso- och friskvårdssatsning Zengun Life, som drivs av medarbetarnas egna initiativ och omfattar alla typer av aktiviteter som främjar hälsa och välmående. Mer information finns på sida 38.

## Huvudskyddsombudet – Hållbarhet utifrån erfarenhet

Med många års erfarenhet som träarbetare inom byggbranschen har Per-Arne Adelman sett hur hållbarhetstänkandet på byggarbetsplatser utvecklats och förbättrats – särskilt när det gäller social hållbarhet.



För honom handlar hållbarhet inte bara om miljövänliga material, avfallshantering eller energisnåla lösningar, utan i hög grad om att skapa en trygg och hälsosam arbetsmiljö för alla som arbetar på plats.

En av de viktiga förändringarna jag har varit med om är hanteringen av damm, särskilt kvartsdamm, som tidigare var ett stort problem för många snickare och hantverkare. Det är otroligt viktigt att vi har bra rutiner och utrustning för att minimera damm, för det påverkar vår hälsa direkt. Det har även varit en hel del andra förbättringar kopplat till den fysiska arbetsmiljön, som arbetsbelysning och ergonomi, vilket är viktiga faktorer för att minska belastningsskador

och trötthet under arbetsdagen. Särskilt inom ROT-projekt, där arbetet ofta sker i äldre byggnader med trånga utrymmen och varierande förutsättningar, måste man lägga extra mycket krut på dessa aspekter. Det är lätt att glömma arbetsmiljön när tempot är högt och ytorna är små, men det är precis då vi måste vara extra noggranna.

Min roll som Zenguns huvudskyddsombud tycker jag är både rolig och givande. Utöver att jag får möjlighet att fortbilda mig är det en plattform där jag kan påverka och driva frågor som rör arbetsmiljö och social hållbarhet framåt. Att kunna vara med och förbättra arbetsvillkoren för mina kollegor känns meningsfullt – Jag vill att alla ska kunna gå hem från jobbet i samma skick som när de kom.

## ARBETSMILJÖÅTGÄRDER UNDER ÅRET

Under 2025 har vi förvaltat och följt upp det arbete vi inledde 2024, med Arbetsmiljöverkets nya regelstruktur som trädde i kraft 1 jan 2025. Under året har vi ytterligare fördjupat våra rutiner för riskarbete i projektens tidiga skeden. Genom att ingående identifiera risker tidigt, kan vi spara kostnader för produktionen och skapa en tryggare arbetsmiljö för dem som senare ska vistas på våra byggarbetsplatser och bruka byggnaden.

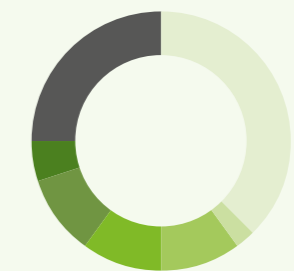
Zenguns Skyddskommitté har under året förlagt sina möten ute på byggarbetsplatserna, för att på ett naturligt sätt komma närmare produktionen. Med närvaro och intresse uppmuntras och premieras det förebyggande arbetsmiljöarbetet och uppföljningen av detta. Vi kan tydligt se att där vi gjort en punktinsats, ökar rapporteringen av tillbud. Rapporteringen gör det möjligt för oss som arbetsgivare att identifiera eventuella brister, undersöka och vid behov vidta generella åtgärder eller riktlinjer.

Zengun är medlem i Håll Nollan, ett viktigt branschinitiativ som arbetar för att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag. Zengun deltog i Håll nollans säkerhetspush 2025 tillsammans med en av våra engagerade beställare.

Byggnads arbetsmiljövecka 2025 la fokus på fallrisker, där en av Zenguns arbetsplatser visades upp som ett gott exempel i sociala medier.

Zenguns Skyddskommitté har under året initierat ett nytt utbildningssamarbete där delar av vår personal fått öva praktiskt på räddningar av en skadad/nödständig arbetskamrat. Det nya samarbetet blev mycket uppskattat och gav en ökad produktionskunskap, och vad som krävs för hantering av nödsituationer i fallriskmiljö. Genom utvärdering av utförda utbildningar, ser vi till att även dessa håller den kvalitet vi eftersträvar.

## TYP AV OLYCKOR/SKADOR



- ▶ Skärsår, yttliga skador (15 st)
- ▶ Fallskada (1 st)
- ▶ Mindre klämskada (4 st)
- ▶ Lättare snubbelskada (4 st)
- ▶ Lättare ögonskada (4 st)
- ▶ Fysisk överbelastning (2 st)
- ▶ Lättare skada från tappat föremål (10 st)

# Människan i fokus

Zenguns målsättning är att erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö där människan står i centrum. Arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är långsiktigt och kräver ett kontinuerligt och systematiskt angreppssätt. Varje medarbetare ska ges möjlighet att känna delaktighet och engagemang, samtidigt som individens kompetens tas tillvara och utvecklas.

## GEMENSAMT ANSVAR FÖR EN TRYGG OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ

För Zengun är det en självklarhet att samtliga arbetsplatser präglas av hög säkerhet, god arbetsmiljö och en sund samt inkluderande organisationskultur. Inkludering och likabehandling är avgörande för att skapa en attraktiv och utvecklande arbetsplats som både behåller och attraherar kompetenta medarbetare. På Zengun ska alla ha möjlighet att utföra sitt arbete tryggt och respektfullt, oavsett kön, könsidentitet, ålder, etnicitet, religion, sexuell läggning eller funktionsvariation.

Vår decentraliserade organisationsmodell innebär ett stort ansvar i projekten, där medarbetarnas engagemang och kompetens är avgörande för framgångsrika projekt. Att utveckla, utmana och främja medarbetarnas välmående är centralt, liksom att alla har samma möjligheter till anställning, utbildning, befordran och professionell utveckling samt lika lön för arbete av lika värde.

**Samtliga medarbetare ska utvecklas, utmanas och må bra.**

## MOTVERKAN AV KRÄNKANDE SÄRBEHANDLING

Vi arbetar systematiskt förebyggande och vidtar uppföljande åtgärder mot alla typer av diskriminering och kränkande särbehandling. Inom byggbranschen är det särskilt viktigt att få bukt med en förlegad kultur och jargong genom att aktivt motverka och uppmärksamma kränkningar, både på plats och retroaktivt. På Zengun har alla ett gemensamt ansvar att säga ifrån, även om det yttersta ansvaret för detta ligger hos våra ledare och chefer. Vi har sedan en tid tillbaka arbetat i ett workshop-format där medarbetarna öppet får diskutera denna typ av frågor sinsemellan. Detta i syfte att möjliggöra diskussion kring uttryck och jargong, samt ge nya perspektiv – det som är okej för mig kanske inte är okej för dig.

I syfte att fortsätta vårt arbete med att säkerställa inkludering och likabehandling oavsett projekt, har vi tagit fram en checklista och guide som ska utgöra ett stöd i arbetet för att säkerställa att våra arbetsplatser är välkomnande och inkluderande. Berörda områden inkluderar bland annat tillgänglighetsanpassning, möjlighet till avskildhet vid behov samt medarbetarens möjlighet att delta vid personalsammankomster på lika villkor och med samma förutsättningar. Guiden och checklistan används vid etablering av nya projektlokaler.

Under 2025 har vi bland annat medverkat på nätverksträff för tjejer som läser husbyggnadsprogrammet på gymnasiet i syfte att få in fler kvinnor till branschen. Syftet var att visa på alla de spännande roller och utvecklingsmöjligheter som finns inom byggbranschen.

Vi deltog även på eventet "Kvinnor i byggbranschen", arrangerat av Lava KTH, ett initiativ som lyfter den ojämna könsfördelningen i byggsektorn. På eventet delade kvinnliga medarbetare från Zengun och representanter från andra företag med sig av sina erfarenheter, utmaningar och framgångar. Genom kunskapsdelning, förebilder och samverkan kan vi lära oss av varandra och tillsammans driva utvecklingen framåt.

Dessa frågor behöver vi ständigt arbeta med för att kunna fortsätta utvecklas som bolag och säkra vår kompetensförsörjning. Rekrytering, utbildning och kompetensutveckling organiseras strategiskt med ett inkluderande förhållningssätt för att främja mångfald och jämställdhet. En ytterligare självklarhet är att alla medarbetare erbjuds förutsättningar för att skapa en sund balans mellan arbete, familj och fritid.



## I BLICKFÅNGET

Byggbranschen är sedan länge mansdominerad. På Zengun arbetar vi målmedvetet för att stärka jämställdheten som en naturlig del av vårt hållbarhetsarbete. Vår ambition är att inte bara leverera framgångsrika projekt idag, utan också att bygga ett

hållbart Zengun för framtiden. Idag består Zengun av 30 procent kvinnliga medarbetare, och vi arbetar kontinuerligt för att vara en inkluderande arbetsplats där alla känner sig välkomna, trivs och vill utvecklas.

ANDEL KVINNLIGA MEDARBETARE

30%

(2024: 30%)

ANDEL KVINNOR I LEDANDE POSITIONER

45%

(2024: 43%)

ANDEL KVINNOR I BOLAGSLEDNINGEN

50%

(2024: 57%)

ANDEL KVINNOR I KONCERNENS STYRELSE

25%

(2024: 25%)

# Zenguns viktigaste tillgång är medarbetarna

Det finns ingen förutbestämd väg att gå på Zengun. Genom ett kontinuerligt arbete skapar vi förutsättningar för att varje medarbetares talang, engagemang och nyfikenhet ska växa.

Under 2025 rekryterade vi 26 nya medarbetare varav majoriteten är tjänstemän såsom projektingenjörer, produktionsledare etc. Vi ser varje medarbetares potential och drivkraft som en tillgång. Nyfikenhet och viljan att utvecklas står i fokus, och genom att ge frihet att testa nya arbetsuppgifter och roller skapas unika och personliga karriärresor.

## LEDARSKAP FÖR FRAMTIDEN

Zengun har en ledarutbildning som tagits fram specifikt för bolaget i samarbete med en extern utbildningspartner och som i år genomfördes för tredje året i rad. Utbildningen utgår från Zenguns ledarprofil, vilken beskriver de beteenden som vi anser kännetecknar ett gott ledarskap.

## TILLSAMMANSKONFERENSEN 2025

Zengun växer och förändras liksom vår marknad och omvärld. Sedan ett par år tillbaka har vi därför valt att samla alla Zenguns medarbetare på en och samma konferens: Tillsammanskonferensen. Den gav oss återigen tillfälle att bygga vidare på vår fina kultur som präglas av gemenskap, engagemang och att ställa upp för varandra. När omvärlden och marknaden

förändras behöver vi utvecklas med den och temat för 2025 års konferens blev därför: *Välkommen till framtiden*, som bjöd på inspirationsföreläsningar, gott sällskap och framåtanda.

## TVÄRFORUM

För att säkerställa kontinuerlig kunskapsöverföring mellan projekt, bredda kompetensen och arbeta enligt best practice samlas våra medarbetare regelbundet i tvärforum utifrån sina respektive yrkesroller. Exempel på sådana forum är projektering, arbetsledning, hållbarhet och inköp. Grupperna träffas flera gånger per år och arbetar med olika tematiska områden, där lärdomar därefter sprids vidare inom organisationen.

## TRAINEEPROGRAMMET

I år genomfördes Zenguns populära traineeprogram för tolvte gången och i april rekryterades sex nya talangfulla KTH-studenter till Zengun.

Våra traineer rekryteras tidigt under sina studier och arbetar i våra projekt under somrarna samt, i mån av tid, under terminerna. Traineeerna får på så sätt tidigt under studietiden prova olika roller och arbetsuppgifter och testa sina teoretiska

kunskaper i praktiken. Programmet drivs av traineeerna själva som avgör vad de har behov av och vad de vill lära sig mer om. Under året har traineeerna bland annat valt att fördjupa sina kunskaper i ekonomihantering samt de digitala verktyg som används inom projekt- och byggprocessen. Under året tog två av våra traineer examen och började arbeta hos oss heltid.

Traineeprogrammet utgör en viktig bas för rekrytering hos Zengun. Våra traineer tar med sig ny kunskap från lärosätena och får i sin tur värdefull praktisk erfarenhet som de kan omsätta direkt under studieperioden. Våra traineer rekryteras i huvudsak från KTH, och under 2025 medverkade vi traditionenligt på arbetsmarknadsdagen LAVA, arbetsmarknads-mässan för Samhällsbyggnadssektionen. Vi deltog även på mottagningen för nya studenter där vi anordnade det mycket uppskattade lådbilsrallyt för tredje året i rad.

## YRKESHÖGSKOLAN – EN KANAL FÖR FRAMTIDA TALANGER

Yrkeshögskoleutbildningar inom bygg är ytterligare en värdefull rekryteringsbas för oss och vi verkar för en hög kvalitet på dessa utbildningar. För Zengun är det viktigt att få vara med och påverka innehållet i yrkeshögskoleutbildningar och vi ingår därför i ledningsgrupper för olika utbildningar på Nackademin och Företagsekonomiska Institutet.

Vi har under året medverkat på två arbetsmarknadsdagar på Nackademin och tagit emot ett flertal praktikanter från olika yrkeshögskolor. Vi vill ge studenterna chansen att få praktisk erfarenhet av byggbranschen under pågående studier. I gengäld får Zengun nytänkande, nyfikna och motiverade medarbetare som ofta stannar kvar och blir anställda på Zengun.

## JOBSPRÅNGET

Zengun har sedan 2017 regelbundet tagit in praktikanter från Jobbsprånget. Programmet härstammar från ett samarbete mellan regeringen och Svenskt Näringsliv, där Jobbsprånget syftar till att hjälpa nyanlända akademiker med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden. Under hösten 2025 påbörjade vi återigen rekryteringsprocessen för praktikplatser via Jobbsprånget.

## GYMNASIESAMARBETE

Vi samarbetar sedan några år tillbaka med en gymnasieskola i Stockholm där vi tar emot praktikanter och lärlingar från husbyggnadsprogrammet. Zengun medverkade även på Byggföretagens yrkesmässa i Stockholm. Yrkesmässan är ett branschöverskridande initiativ där högstadieungdomar får möjlighet att prova på olika yrken och upptäcka byggbranschens möjligheter. För oss är det viktigt att möta unga och inspirera fler till att bli en del av framtidens byggindustri. Behovet är stort – sedan 2011 har antalet antagna elever i bygg- och anläggningsprogrammet i Stockholms län minskat med 53 procent och hantverksprogrammet med 25 procent (källa: Storsthlm).



## Variation och samarbete som drivkraft

Gabriella startade sin karriär på Zengun som trainee 2018 och arbetar sedan några år tillbaka som projektchef på dotterbolaget Zengun Redo.

Som projektchef på Zengun Redo arbetar jag i en roll där ansvar, struktur och relationer står i centrum. Mitt uppdrag omfattar allt från att etablera och vårda kundkontakter till att starta upp projekt, leda dem genom genomförandet och säkerställa att de når sina mål vad gäller tid, ekonomi och kvalitet.

På Zengun Redo driver vi flera projekt parallellt, vilket ställer höga krav på planering, tydlig kommunikation och löpande uppföljning. Varje projekt innebär nya förutsättningar, nya människor och nya utmaningar, och det är just den variationen som gör rollen både stimulerande och utvecklande.

Projektet sträcker sig över allt från hotell, restauranger till hyresgästpassningar, vilket ger en bred erfarenhet och en djup förståelse för olika typer av byggprocesser.

Projektets relativt korta längd, ofta runt tre till sju månader, innebär att man under ett år får arbeta med många olika uppdrag och bygga upp ett stort kontaktnät av beställare, hyresgäster och underentreprenörer. Det ger både tempo i vardagen och en stark känsla av framdrift, där man snabbt ser resultatet av sitt arbete. Även om projekten ofta är mindre sett till storleken så minskar inte kraven, snarare tvärtom. Flera pågående projekt samtidigt innebär många beslut, avvägningar och parallella processer att hantera. Det kräver ett helhetsperspektiv, förmåga att prioritera och ett nära samarbete med både interna och externa parter.

Det är en roll som är både rolig och utmanande, där ingen dag är den andra lik och där kombinationen av ansvar, variation och samarbete är det som driver mig framåt i arbetet.



# Zengun Life – Välstånd som en del av affärsmodellen

I tolv år har Zenguns egna medarbetare bedrivit hälso- och friskvårdssatsningen Zengun Life. Satsningen grundar sig i vår vision om att vara "Sveriges mest aktiva och välmående företag", och aktiviteterna styrs av medarbetarnas egna intressen och initiativ, vilket gör att innehållet kan variera över tid.



Delar av teamet

Bakom kulisserna finns Zengun Life-teamet som tar tillvara på medarbetarnas idéer och behov samt ansvarar för årets budget och planering. Deltagarna i teamet varierar över åren; några tillkommer och andra växlar ut.

Målet med Zengun Life är att skapa en företagskultur där vi har roligt tillsammans och ger oss själva möjligheten att välja rörelse och välmående som en naturlig del av vardagen. Vi fokuserar mycket på rörelse eftersom det stärker både kropp och själ, i kombination med andra aktiviteter som stärker välmående, för att på så vis förebygga effekter som kan komma från en vardag med högt tempo. Om vi tillsammans kan dra nytta av de positiva effekterna av rörelse, gemenskap och personlig utveckling, då har vi verkligen nått målet med Zengun Life.

Några anledningar till att Zengun-life-teamet väljer att engagera sig:

"Jag engagerar mig i Zengun Life för att jag tycker om att röra på mig, och det blir roligare på jobbet när vi lär känna varandra som mer än bara kollegor. Jag ser våra projekt som en lagidrott – ett starkt lag har roligt tillsammans. När vi tar hand om oss själva orkar vi också ta hand om varandra, och det är så man bygger ett starkt team".

"För mig handlar det också om att det är roligt att ses utanför den stressiga vardagen. Det ger oss möjlighet att umgås med kollegor från andra projekt som vi

annars inte träffar så ofta, vilket är värdefullt både för gemenskapen och arbetsmiljön".

"Genom Zengun Life har jag fått chansen att prova saker jag aldrig gjort tidigare. Jag hade till exempel aldrig stått på längdskidor tidigare, men tack vare Zengun Life har jag nu åkt Stafettvasan flera gånger. Alla aktiviteter handlar dock inte om att vi måste utmanas; ofta handlar det mer om att skapa tillfällen för att umgås förutsättningslöst. Det bästa med satsningen är bredden – det finns något för alla".

Vi märker också att Zengun Life påverkar vårt välmående och arbetsmiljö positivt. Att röra på oss tillsammans och ha roligt gör att energin och stämningen på jobbet blir bättre. Det blir lättare att hantera stress och press när vi har balans i livet och känner gemenskap med våra kollegor. Att dela positiva upplevelser utanför arbetsuppgifterna stärker samarbetet i projekten.

Framåt satsar vi fortsatt på bredd, variation och en öppen dialog där alla kan komma med idéer. Det tror vi är viktigt för att göra satsningen ännu starkare och mer tillgänglig för alla i företaget.

## VISSTE DU ATT

ÖVER 70% AV VÅRA  
MEDARBETARE HAR DELTAGIT  
I MINST EN ZENGUN LIFE-  
AKTIVITET UNDER ÅRET.

Under 2025 har Zengun Life introducerat ett antal nya aktiviteter; bland annat hållit kransbindarworkshop, hyrt en bastuflotte samt testat virtuell spinning. En höjdpunkt var Zenguns första "Tour de Projekt" där medarbetarna blev inbjudna att besöka flera av våra centrala projekt under en eftermiddag och kväll. Vid varje projekt gavs en kort presentation, tillugg och rundtur, och kvällen avslutades med gemensam middag. Eventet blev mycket uppskattat och lockade årets största deltagarantal – 70 personer.

Parallellt har vi fortsatt med våra återkommande favoriter, bland annat Stafettvasan, flera motionslopp, bokklubb, julpyssel och Skärgårdstafetten.



## Risker



I vår dagliga verksamhet handskas vi med stora och små risker. Vi har identifierat våra risker i form av omvärldsrisker, strategiska risker, operativa risker och regulatoriska risker.



# Risicanalys

	RISIKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING		RISIKOMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
KORTSIKTIGA RISIKER OPERATIVA RISIKER	<b>Hälsa och säkerhet</b>	På byggarbetsplatsen finns alltid risker för medarbetare och underentreprenörer kopplade till hälsa och säkerhet. Personskador kan ge skador och invaliditet för livet, och i värsta fall leda till dödsfall. En annan hälsorisk är psykisk eller fysisk ohälsa, vilket kan medföra sjukskrivningar, dåligt arbetsklimat och bristande arbetsmoral.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skydds- och miljöronder</li> <li>Rutin för uppföljning av olyckor/tillbud</li> <li>Utbildning av innehållet i policies</li> <li>Medarbetarsamtal</li> <li>Medarbetar- och hälsoundersökning</li> <li>Översyn av och utbildning inom ergonomi på arbetsplatsen</li> <li>Zengun Life</li> <li>Aktiva medlemmar i Byggbranschens Säkerhetspark</li> </ul>	KORTSIKTIGA RISIKER REGULATORISKA RISIKER	<b>Etiska övertramp</b>	Risker med att medarbetare, leverantörer och/eller underentreprenörer inte följer rådande lagar samt interna och externa policies relaterande till etik, antikorrupktion, likabehandling och mänskliga rättigheter. Brott eller försummelse kan skada både Zenguns varumärke och relationer med kunder och medarbetare.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utökad rutin för att säkra en hållbar leverantörskedja</li> <li>Uppföljning av underentreprenörer</li> <li>Internrevisioner</li> <li>Uppföljning av uppförandekod</li> <li>Visselblåsarfunktion säkerställer möjlighet för anonym rapportering både internt och externt</li> <li>Kontinuerlig intern dialog om värderingar och företagskultur</li> <li>Medarbetarundersökning för att identifiera signaler på missnöje</li> </ul>
	<b>Miljö</b>	Risk för att i verksamheten orsaka miljökada av olika slag. Det kan exempelvis vara utsläpp från maskiner, oansvarfulla materialval eller föroreningar som påverkar den lokala miljön och/eller ett mer omfattande område.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projektspecifika miljö- och arbetsmiljöplaner</li> <li>Skydds- och miljöronder</li> <li>Krav på miljöbedömda byggmaterial</li> <li>Medvetna logistiklösningar</li> <li>Fossilfria transport- och bränslealternativ</li> <li>Internutbildningar och kontinuerlig fortbildning</li> <li>Initial hållbarhetsworkshop i större projekt</li> </ul>		<b>Regelefterlevnad</b>	Bristande regelefterlevnad kan medföra såväl ekonomiska förluster som varumärkesförluster och rättsliga processer. Även den enskilde individens välmående kan komma att påverkas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelbunden kontroll av regelefterlevnad</li> <li>Interna revisioner för kvalitetssäkring i flera led</li> <li>Uppförandekod</li> <li>Företagskultur med höga etiska ideal</li> <li>Kompetenta och ansvarstagande medarbetare</li> </ul>
	<b>Resurs- och kompetensförsörjning</b>	Zenguns verksamhet och höga kvalitetsmål är beroende av att personer med erforderlig utbildning och rätt kompetens för tjänsterna är på plats. Det är därför en förutsättning för vår expansion och vårt finansiella resultat att rekrytera, utveckla samt behålla en kompetent och engagerad personal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rutin för uppföljning av projektkrav</li> <li>Projektrevisioner för att säkerställa implementering av rutiner</li> <li>Säkerställande av rätt bemanning i projekt</li> <li>Tydlig kravställning från och dialog med beställare</li> <li>Erfarenhetsåterföringsforum</li> <li>Medveten rekrytering</li> <li>Intern kompetenskartläggning</li> <li>Utbildning inom ledarskap och företagskultur</li> <li>Unizen</li> </ul>		<b>Kriser</b>	Omvärldskriser som Zengun inte kan påverka och därmed är svåra att förutse, så som pandemier, terroristattacker, krig eller cyberattacker.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riktlinjer för informationssäkerhet</li> <li>Projektanpassade krishanteringsplaner</li> <li>Utökad digitaliseringsinsatsning</li> <li>Omvärldsbekvakning</li> </ul>
	<b>Digitalisering och IT-säkerhet</b>	Nya digitala lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt. De aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Teknologiska framsteg medför även ökad risk för cyberattacker.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omvärldsbekvakning</li> <li>Utökad digitaliseringsinsatsning</li> <li>Tillsatt fokusgrupp inom IT-området</li> <li>Webb- och filbevakning</li> <li>Endpoint protection</li> </ul>		<b>Klimatförändring</b>	Klimatförändring avser exempelvis extrema väderhändelser och miljökatastrofer.	För att hjälpa fastighetssektorn att förbereda sig inför ändrade förutsättningar avseende klimat integrerar Zengun klimatfrågan i hela projektverksamheten.
	<b>Varumärke</b>	Efterfrågan på Zenguns tjänster bygger till stor del på kunders och medarbetares intryck och erfarenhet av företaget. Branschen är under ständig förändring, och kundernas och medarbetarnas krav och förutsättningar förändras kontinuerligt. För att inte riskera marknadsandelar och konkurrenskraft ställs krav på en långsiktig och flexibel varumärkesstrategi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omvärldsbekvakning</li> <li>Marknadsforum</li> <li>Arbetsmarknadsdagar</li> <li>Kunddialog</li> <li>Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal</li> </ul>		<b>Materialtillgång och prisökningar</b>	Faktorer som tillgång och kostnad för material och tjänster måste alltid beaktas i våra projekt, framförallt med de gångna årens händelser i ryggen. Rysslands invasion av Ukraina, cementkrisen och skenande energipriser är några exempel på externa faktorer som visat sig ha stor påverkan på prisbildningen vid byggnation.	Zengun följer utvecklingen och har en kontinuerlig dialog med leverantörer och underentreprenörer, under pågående projekt och inför anbudsinlämning.
	<b>Projektrisk</b>	Avvikelse från strategiska beslut och etablerade processer kan påverka projektets lönsamhet negativt. Bolaget har en ansvarsrisk i form av garantier för utfört arbete vilket kan innebära en kostnad för bolaget för att möta eventuella krav.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Välgrundad kalkyl</li> <li>Projektstyrning</li> </ul>		<b>Konjunkturförändring</b>	Byggsektorn är en konjunkturkänslig bransch. Zenguns verksamhet är beroende av kundernas investeringsvilja och påverkas därmed av konjunktursvängningar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Decentraliserad organisationsstruktur, vilket ger en snabbfotad organisation</li> <li>Bred kundbas inom flera segment</li> </ul>
				LÅNGSIKTIGA RISIKER OMVÄRLDSRISIKER	<b>Finansiella faktorer</b>	De mest relevanta finansiella riskerna för verksamheten är likviditets-, ränte- och valutarisk. Även finansieringsrisk då en utmanande finansmarknad kan innebära ogynnsamma finansieringsvillkor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omvärldsbekvakning</li> <li>Finansiell styrning</li> <li>Likviditetsbekvakning</li> </ul>
				FINANSIELLA RISIKER			

# Förvaltningsberättelse

## ZENGUN GROUP AB (PUBL) ORG NR (559177-5282)

Styrelsen och verkställande direktör för Zengun Group AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Bolaget är sedan 25 mars 2019 ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB (org nr 559198-4629). Ägarförhållanden framgår av illustration till höger. Samtliga koncernföretag är helägda.

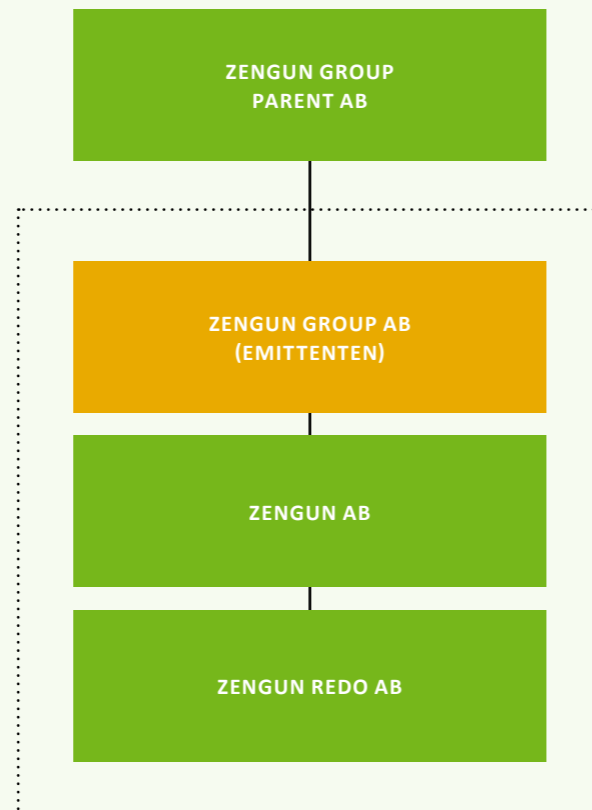
Under februari 2026 tecknades ett nytt obligationslån om 750 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som tidigare obligationslån om 400 Mkr förtidsinlöstes. Obligationen är noterad och upptagen till handel på marknaden för företagsobligationer vid Nasdaq Stockholm.

## OPERATIV VERKSAMHET

Den operativa verksamheten bedrivs i de två helägda koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB.

Zengun AB är en ledande byggtreprenör för stora och komplexa byggprojekt i Stockholmsregionen. Projekten genomförs på uppdrag av kunder som är stora och välkända aktörer på fastighetsmarknaden och drivs huvudsakligen som samverkansprojekt. Ett typiskt projekt löper över ett till tre år. Företaget är verksamt inom både nybyggnation och ROT-segmentet, det vill säga renovering, ombyggnad och tillbyggnad. Huvuddelen av projekten är ny- eller ombyggnad av kommersiella fastigheter men företaget bygger även bostäder och specialprojekt innefattande offentliga lokaler, säkerhets- och sekretessklassade projekt. Verksamheten i Zengun redo omfattar mindre entreprenader och byggservice i Stockholmsregionen.

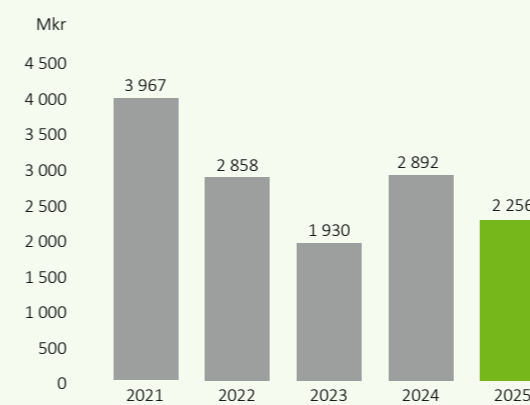
## ÄGARFÖRHÅLLANDEN



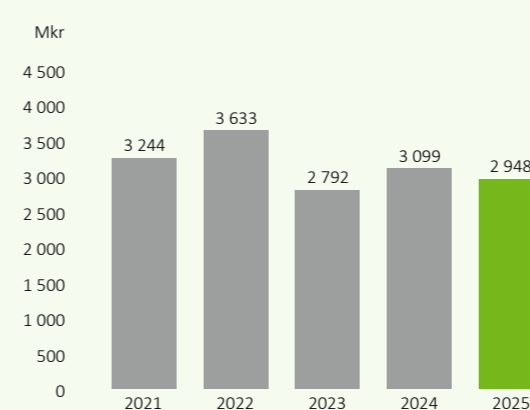
## MARKNAD

Zengunkoncernen är främst verksam på byggmarknaden i Stockholmregionen som är Nordens största marknad för bygg och anläggning. Marknadsläget har under året varit komplext till följd av konjunktur- och ränteläge men koncernens huvudsegment, kommersiella fastigheter, har upplevt fortsatt hög efterfrågan i förhållande till bostadssegmentet. Trots marknadsläget kunde Zengun uppnå sitt långsiktiga strategiska lönsamhetsmål om EBITA på 6%.

## Orderingång



## Orderstock



## NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 2 407,3 Mkr (2 584,5) vilket var en nedgång med 7 procent gentemot föregående år. Under kvartal 1 och 2 upplevde vi en lägre nettoomsättning då produktionstakten i flertalet nyare projekt ännu inte tilltagit. Vi har en stabil och bra orderstock, där produktionstakten succesivt tilltar i flera av våra pågående projekt. Under 2025 bidrog framför allt RGNT, Söderhallarna, Kv. Kvarnstugan, ett sekretessprojekt, Marievik 14 och Wenner-Gren Center till nettoomsättningen.

## RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet (EBITA) uppgick till 151,2 Mkr (150,4) vilket var en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. Rörelsemarginalen ökade till 6,3 procent (5,8).

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 157,5 Mkr (157,3).

EBITDA-marginalen uppgick till 6,5 procent (6,1).

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 58,0 Mkr (54,3), vilket var en ökning med 3,6 Mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna i relation till nettoomsättningen motsvarade 2,4 procent (2,1).

## FINANSNETTO

Finansnettot för perioden uppgick till -35,7 Mkr (-48,5), finansnettot avsåg i huvudsak räntekostnader för obligationslånet. Föregående år påverkades finansnettot negativt efter förtidsinlösen av bolagets tidigare obligationslån.

## Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 103,6 Mkr (90,0) och resultat efter skatt till 84,0 Mkr (70,3).

## Likviditet och finansiell ställning per balansdagen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 67,7 Mkr (31,6). Förändringar i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet negativt om 32,1 Mkr (-48,9).

Nettoskulden uppgick till 125,1 Mkr (186,5). Likvida medel uppgick till 276,5 Mkr (224,8). Beviljad checkräkningskredit om 75,0 Mkr utnyttjades ej per balansdagen. Balansomslutningen vid periodens slut uppgick till 1 501,9 Mkr (1 384,8) varav 744,0 Mkr (755,9) avsåg immateriella tillgångar.

Omsättningstillgångarna uppgick till 743,8 Mkr (614,2) varav 253,2 Mkr (262,0) avsåg kundfordringar. Soliditeten per balansdagen uppgick till 40,1 procent (37,4). Eget kapital vid periodens slut uppgick till 602,3 Mkr (518,3).

## MODERBOLAGET

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver ingen egen byggverksamhet. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 90,8 Mkr (78,7).

## MEDARBETARE

Koncernen är beroende av sin förmåga att attrahera och behålla medarbetare med hög kompetens och erfarenhet. Antalet anställda i koncernen vid periodens utgång var 149 varav 44 kvinnor. Fördelningen mellan tjänstemän och yrkesarbetare var 123/26.

## AKTIE- OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

**Transaktioner med närstående i koncern- och moderbolag**  
Under perioden har inga transaktioner som väsentligt påverkat koncernens resultat och ställning ägt rum med närstående.

**Säsong- eller årstidsvariationer**

Verksamheten saknar tydliga säsong- eller årstidseffekter. Koncernen påverkas positivt av månader med många arbetsdagar och avsaknad av semesterperiod.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för både operativa och strategiska risker samt finansiella risker. Som operativa och strategiska risker kan bland annat nämnas verksamhets- och ansvarsrisker i form av garantier för utfört arbete och miljörisker. Zengun för en löpande dialog med olika intressenter vad gäller garantier och miljörisker. Baserat på dessa dialoger och utfallens bedömda sannolikhet, redovisades avsättningar om 7,5 Mkr (6,2) vid balansdagen för att möta eventuella krav. Även säkerhet och hälsa utgör en operativ risk. Vad gäller finansiella risker kan nämnas likviditets-, ränte- och valutarisk. Bolaget arbetar kontinuerligt med riskidentifiering och riskbedömning.

Oroligheter i omvärlden har under de senaste åren haft påverkan på bland annat energi- och råvarupriser vilket i sin tur påverkar byggprojekten. De ekonomiska effekterna, hög inflation, högt ränteläge och konjunktursvängningar, utgör en risk för Zengun då fastighetsägares investeringsvilja är essentiell för verksamheten. Zengun följer utvecklingen och bibehåller kontinuerlig dialog med kunder, leverantörer och underentreprenörer, för pågående projekt och inför anbudsinlämning. En mer detaljerad redogörelse av bolagets risker återfinns på sidorna 40–43.

**PROGNOS**

Koncernen lämnar ingen prognos för 2026.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Zengun har förvärvat egna obligationer till ett nominellt belopp om 10 Mkr. Syftet med förvärvet var att minska bolagets bruttoskuld och räntekostnader och möjliggjordes av en stark kassaposition. Vid årets utgång uppgick innehavet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 10 Mkr.

Zengun har under räkenskapsåret tecknat ett flertal viktiga entreprenadavtal i Stockholmsregionen och fortsatt att bygga en stark orderstock. Som publicerats på bolagets webbplats kan bland annat nämnas avtalen för Portalen i Stockholms Hamnkvarter med Bonnier Fastigheter, Mobilitetshuset i Rissne med Förvaltaren, Wenner-Gren Center vid Sveaplan med Fabege och Sergelskrapan vid Sergels torg med Wallenstam.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I februari 2026 tecknades ett nytt obligationslån till ett initialt belopp om 750 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 500 Mkr och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 4,5 procent. De nya obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms obligationslista.

Vid extra bolagsstämma i Zengun Group AB (publ) som hölls den 6 mars 2026 beslutade aktieägaren, Zengun Group Parent AB, om en vinstutdelning med ett belopp om 440 000 000 kronor. Som tidigare kommunicerats inom ramen för Zengun Group AB:s nya obligation har likviden från utdelningen använts till att lösa in preferensaktier emitterade av Zengun Group Parent AB.

**SÄKERHET OCH HÄLSA**

Koncernen tillämpar ett systematiskt arbete för ständiga förbättringar inom arbetsmiljö och säkerhet. Målet är noll arbets-skador med sjukskrivning. Säkerhet är först på dagordningen i företagets möten på alla nivåer. Arbetet bedrivs på tre sätt; förebyggande, formellt utifrån regelverk och med de informella strukturerna på varje arbetsplats.

Säkerhet är till stor del en fråga om att bygga en säkerhetskultur där insikten om eget ansvar leder till ansvarstagande för såväl den egna säkerheten som kollegornas.

**KVALITETSSÄKRING**

Zengun AB är certifierat inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö och uppfyller kraven i följande ISO-standarder för ledningssystem: ISO 9001:2015/ ISO 14001:2015/ ISO 45001:2018. Ledningssystemen hålls dagsaktuella av en intern utvecklingsgrupp och följs upp av intern ISO-grupp samt revideras årligen av revisorer från DNV-GL.

**Certifikaten har nummer:**

175809-2015-AQ-SWE-SWEDAC  
175808-2015-AE-SWE-SWEDAC  
175781-2015-AHSO-SWE-SWEDAC

Zengun Redo AB är certifierat inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö och uppfyller kraven för BKMA, Entreprenadverksamhet i byggbranschen. BKMA ägs och drivs av Byggföretagen och har ersatt de två tidigare verksamhetsledningssystemen BF9K och Povel. BKMA leder till ständiga förbättringar inom verksamheten och revideras årligen av revisor från DNV.

**Certifikatet har nummer:**

1053-BKMA-0139

**UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING NYCKELTAL KONCERNEN**

(Belopp i Mkr om inget annat anges)	Zengun Group	
	2025	2024
Nettoomsättning	2 407,3	2 584,5
EBITDA	157,5	157,3
EBITDA marginal, %	6,5	6,1
Rörelseresultat (EBITA)	151,2	150,4
Rörelsemarginal (EBITA), %	6,3	5,8
Årets resultat	84,0	70,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,7	31,6
Nettoskuld	125,1	186,5
Skuldsättningsgrad, %	20,8	36,0
Soliditet, %	40,1	37,4
Orderingång	2 256,3	2 891,7
Orderstock	2 947,9	3 098,9

**MILJÖPÅVERKAN OCH HÅLLBAR UTVECKLING**

Bolaget verkar för ett ansvarsfullt företagande och målet är att vara en aktör i branschen som uppfattas som ledande inom miljö, hälsa och säkerhet. För ytterligare information, se hållbarhetsredovisningen som omfattar sidorna 14 och 22–43 i denna årsredovisning.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	519 283 601
Årets resultat	90 829 440
kronor	610 113 041

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 610 113 041 kronor balanseras i ny räkning. Utdelning om 440 000 000 kr har beslutats på extra bolagsstämma den 6 mars 2026, vilket minskar det fria egna kapitalet efter balansdagen.

**HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRL**

I enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024 har Zengun valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningens förvaltningsberättelse avskild rapport.

**INDEX FÖR HÅLLBARHETSRAPPORTEN**

Övergripande	Upplysning/ Affärsmodell	Sidhänvisning
Sociala förhållanden och personal	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 34–43
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 24–27
Motverkande av korruption	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 24–27
Miljö	Styrning och policy Risker och hantering Mål och resultat	sid. 28–29

# Bolagsstyrningsrapport

## ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagsstyrning syftar till uthålligt värdeskapande för aktieägarna genom god riskkontroll och en hållbar och sund företagskultur. En bra bolagsstyrning säkerställer ett effektivt beslutsfattande och ökar Zenguns chanser att ta tillvara nya affärsmöjligheter. Zengun har en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan bolagsledning, styrelse och aktieägare.

Zenguns organisation är platt, decentraliserad och projektorienterad. Den formella strukturen är nedbruten i fyra konkurrenskraftiga affärsenheter som utgör grunden i bolaget.

### Exempel på externa regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

- Aktiebolagslagen
- Redovisningslagstiftning, bland annat årsredovisningslagen och IFRS

### Exempel på interna regelverk som påverkar styrningen av Zengun:

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion för verkställande direktören
- Hållbarhetspolicy inklusive uppförandekod för medarbetare och leverantörer
- Övriga interna policies, regelverk och processbeskrivningar

Samtliga instruktioner och policyer revideras varje år.

Bolaget ingår inte i målgruppen för svensk kod för bolagsstyrning och tillämpar således inte koden, dock är arbetet med bolagsstyrningen i stora delar inspirerad av koden.

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Zengun Group AB (publ) är ett helägt koncernföretag till Zengun Group Parent AB. Vid årsskiftet hade Bolaget via Zengun Group Parent AB 22 (21) stycken aktieägare varav de fyra största svarade för 80 (80) procent av kapitalet och 77 (77) procent av rösterna. Dessa var Dyvinge Holding AB (kontrolleras av Ulf Jonsson) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (26) procent av rösterna, Mirasho I AB (kontrolleras av Tobias Örnevik) med 28 (28) procent av kapitalet och 26 (26) procent av rösterna, S A Stockholm Holding AB med 13 (13) procent av kapitalet och 13 (13) procent av rösterna och Gripz AB med 11 (11) procent av kapitalet och 11 (11) procent av rösterna. Ingen annan enskild aktieägare äger mer än 10 procent av rösterna.

## BOLAGSSTÄMMA

Det finns inga begränsningar i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Enligt bolagsordningen ska Zenguns styrelse ha minst 3 och som mest 10 ledamöter, utöver det finns inte några bestämmelser i bolagsordningen kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter, eller om ändring av bolagsordningen. Kallelseförfarandet till bolagsstämman anges i bolagsordningen.

### ÅRSSTÄMMA 2025

Zengun Group AB (publ) årsstämma 2025 hölls den 15 maj i Stockholm. Samtliga av Bolagets totala antal röster och aktier var representerade på stämman. På stämman beslutades bland annat följande:

- fastställande av de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.
- fastställande av årets resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärande att årets resultat överförs i ny räkning.
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören för deras förvaltning av Bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2024.
- att arvodet för styrelsens ordförande skulle uppgå till 400 000 kr och för övriga ledamöter 160 000 kr per ledamot.
- omval av Henrik Lif, Cecilia Safaee och Tobias Örnevik till styrelseledamöter samt av Ulf Jonsson som styrelsens ordförande.
- omval av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Camilla Samuelsson som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2026 kommer att hållas den 18 maj 2026.

## BEMYNDIGANDE

Bolaget har inga utestående bemyndiganden.

## STYRELSENS ARBETE

Enligt bolagsordningen ska Zenguns styrelse ha minst 3 och som mest 10 ledamöter. Under räkenskapsåret har styrelsen bestått av:

- Ulf Jonsson (ordf.)
- Henrik Lif
- Cecilia Safaee
- Tobias Örnevik

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 möten inklusive ett konstituerande möte. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen har inte tillsatt några separata utskott.

Återkommande frågor på styrelsens agenda är koncernens affärsläge, resultat och ställning, projektverksamheten, hållbarhet samt hälsa och säkerhet.

## INTERN KONTROLL – FINANSIELL RAPPORTERING

Detta avsnitt innehåller uppgifter om de viktigaste inslagen i Zenguns system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen.

## KONTROLLMILJÖ

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en effektiv och väl fungerande riskhantering och intern kontroll. Bolagets interna kontrollmiljö tar avstamp i en tydlig ansvars- och arbetsfördelning mellan styrelse och VD som framgår i en arbetsordning för styrelsen och instruktion för VD:n. Styrelsen och bolagsledningen har även fastställt ett antal grundläggande regler, policies och processbeskrivningar av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Samtliga styrande dokument och processbeskrivningar kommuniceras inom organisationen och finns tillgängliga och kända för berörd personal. Bolagsledningen som ansvarar för de interna kontrollfunktioner som krävs för att hantera väsentliga risker i verksamheten rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner.

## RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Bolaget identifierar, analyserar och beslutar om hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Bolaget har identifierat balans- och resultatposter samt de arbetsprocesser där risk föreligger att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå. Bolaget har därefter säkerställt att erforderliga kontrollmoment byggts in i rutinerna för att hantera dessa risker. Bolagsledningen ansvarar för hantering av de övergripande riskerna medan det huvudsakliga arbetet med operationella risker hanteras inom affärsenheterna. För att säkerställa en god hantering används gemensamma rutiner för att identifiera och hantera risker i samband med byggupdrag. Anbudslämnande som överstiger en viss storlek granskas och analyseras innan slutgiltigt beslut fattas av styrelsen.

Risker och möjligheter i projekten analyseras löpande under genomförandefasen. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekten för att säkerställa en rättvisande redovisning av resultat och ställning.

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Interna regelverk, policier och processbeskrivningar finns tillgängliga för bolagets personal. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker genom regelbundna möten, antingen fysiska eller digitala. För att säkerställa att den externa finansiella kommunikationen uppfyller gällande regelverk för korrekt information till marknaden, finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske.

## UPPFÖLJNING

Styrelsen går igenom och utvärderar årsredovisning och kvartalsrapporter inför publicering. Den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor följs upp och diskuteras löpande med de externa revisorerna. Operativ uppföljning sker genom sammanställning och analys av försäljning, marginaler, resultat och kassaflöde samt andra för bolaget viktiga nyckeltal som månatligen presenteras för styrelsen. Andra viktiga delar i den interna kontrollen är de kvartalsvisa prognosgenomgångarna.

# Styrelse



ULF JONSSON  
Född 1964

Styrelseordförande sedan 2023 och ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Dessförinnan ledamot i Zengun AB och andra koncernbolag sedan 2009. En av Zenguns grundare.

**Utbildning/bakgrund:** Ulf är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH. Fram till 2009 då Zengun startades hade Ulf olika ledande befattningar inom Skanska, bland annat som ansvarig för ett distrikt i Stockholm. Ulf var verkställande direktör och koncernchef i Zengun Group Holding AB juni 2016–januari 2019, samt 2009–2015 i annat koncernbolag.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Fastighets AB Hemmaplan och Vida Real Estate Group Holding AB. Styrelseledamot i Wolf & Eagle Invest AB. Suppleant i Fnio AB.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 21,6% av rösterna och 21,6% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



CECILIA SAFAEE  
Född 1991

Ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2016–2019).

**Utbildning/bakgrund:** Cecilia har bl.a. studerat statsvetenskap vid Lunds Universitet och innehar International Coaching certification från International Association of Coaching Institutes.

**Pågående uppdrag:** Cecilia är VD för Fastighets AB Hemmaplan. Hon är även grundare och ordförande i den internationella stiftelsen Força Foundation och dotterbolaget Força Business samt styrelseledamot i UNESCO Lucs, UNESCO:s svenska samverkansplattform för kommun, högskola, civilsamhälle och fastighetsbolag med syfte att hitta gemensamma lösningar på samhällsproblem.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger hon 0,2% av rösterna och 0,2% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



HENRIK LIF  
Född 1972

Ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Tidigare ledamot i Zengun Group Holding AB (2016–2019).

**Utbildning/bakgrund:** Henrik är utbildad civilingenjör inom maskinteknik vid KTH i Stockholm och har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Henrik är Partner hos Stirling Square Capital Partners i London. Under åren 2014–2016 arbetade han som co-managing partner hos Segulah och var dessförinnan VD på CPS Color Group Oy och Director hos Nordic Capital. Under 2017 var Henrik under en kortare period tf VD i Zengun Group Holding AB.

**Pågående uppdrag:** Ordförande i Hubexo UK Topco Ltd.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger han 8,8% av rösterna och 8,8% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



TOBIAS ÖRNEVIK  
Född 1972

Anställd sedan 2009. Projekteringsledare.

Ledamot sedan Zengun Group AB startades 2019. Även ledamot i Zengun AB sedan 2009. En av Zenguns grundare.

**Utbildning/bakgrund:** Tobias är utbildad civilingenjör inom väg och vatten vid KTH i Stockholm. Tidigare erfarenhet från Structor i Dalarna och Skanska. Tobias drev 2006–2009 egen verksamhet som projekteringsledare.

**Pågående uppdrag:** Inga väsentliga.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 21,6% av rösterna och 21,6% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

# Bolagsledning



MICK SALONEN  
Född 1987

**VD och Koncernchef.**  
Anställd 2009.

**Utbildning:** Gymnasial utbildning som byggnadsråarbetare. Leadership, School of Economics Executive Education.

**Tidigare erfarenhet:** 2006–2009 Snickare inom Skanska. 2019–2020 VD på dotterbolaget Zengun Redo AB.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 4,9% av rösterna och 4,9% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



OSKAR BJÖRKLUND  
Född 1987

**CFO.**  
Anställd 2021.

**Utbildning:** Civilekonom vid Linköpings universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Auktoriserad revisor på PwC, Business Controller på NCC.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 0,4% av rösterna och 0,4% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



MATTIAS BYSTEDT  
Född 1981

**Arbetschef.**  
Anställd 2014.

**Utbildning:** Utbildad vid Nackademin.

**Tidigare erfarenhet:** 2006–2007 Projektingenjör/produktionsledare på Skanska. 2007–2014 Projektchef på Bravida.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt (via bolag) äger han 4,4% av rösterna och 4,4% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



HELENA SWAHN LEPRE  
Född 1978

**Head of People & Communication.**  
Anställd 2021.

**Utbildning:** Personalvetare, Stockholms universitet.

**Tidigare erfarenhet:** Olika positioner inom HR på LFV, Swedavia AB, MTR Stockholm, Polismyndigheten och Preem AB.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,2% av rösterna och 0,2% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



KAJSA FLACK  
Född 1981

**Arbetschef.**  
Anställd 2021.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör inom arkitektur vid Tekniska högskolan i Jönköping.

**Tidigare erfarenhet:** 2005–2007 CAD projektör, 2008–2011 projektingenjör, 2012–2013 projektledare marknad, 2013–2021 projektchef inom Skanska.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,3% av rösterna och 0,3% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.



JULIA KÅGSTRÖM  
Född 1987

**Arbetschef.**  
Anställd 2017.

**Utbildning:** Högskoleingenjör inom byggt teknik från Gävle universitet.

**Tidigare erfarenhet:** 2011–2012 Arbetsledare inom Skanska AB. 2012–2015 projekt-, bygg- och projekteringsledare inom Projektengagemang. 2015–2017 projektledare inom JM.

**Obligationsinnehav:** 0.

**Innehav i Zengun Group AB:** Äger inga aktier direkt i Zengun Group AB. Indirekt äger hon 0,04% av rösterna och 0,04% av kapitalet i moderbolaget Zengun Group Parent AB.

# Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2025	2024
Nettoomsättning	4	2 407 336	2 584 531
Produktionskostnader	5, 7	-2 195 773	-2 373 384
<b>Bruttovinst</b>		<b>211 563</b>	<b>211 147</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-57 954	-54 334
Övriga intäkter		3 895	505
Övriga kostnader	5	-18 213	-18 787
<b>Resultat före finansnetto (EBIT)</b>		<b>139 291</b>	<b>138 531</b>
Finansiella intäkter	8	3 202	5 870
Finansiella kostnader	8	-38 874	-54 370
<b>Finansiella poster – netto</b>		<b>-35 673</b>	<b>-48 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>103 618</b>	<b>90 031</b>
Skatt	9	-19 590	-19 750
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>84 028</b>	<b>70 280</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		84 028	70 280
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		168 056	140 561
Antal utestående aktier vid periodens ingång		500	500
Antal utestående aktier vid periodens utgång		500	500

# Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2025	2024
<b>Årets resultat</b>		<b>84 028</b>	<b>70 280</b>
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>		<b>84 028</b>	<b>70 280</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		84 028	70 280

# Koncernens balansräkning

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Goodwill	11	551 299	551 299
Varumärken		152 100	152 100
Kundrelationer		40 624	52 514
		<b>744 023</b>	<b>755 913</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Nyttjanderättstillgångar	10	12 138	12 771
		<b>12 138</b>	<b>12 771</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150	150
Övriga långfristiga fordringar		928	928
		<b>1 078</b>	<b>1 078</b>
Uppskjutna skattefordringar	9	925	841
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>758 164</b>	<b>770 603</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	12	253 175	261 961
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4	200 342	116 822
Aktuella skattefordringar		2 037	2 767
Övriga fordringar		9 920	6 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 765	1 327
		<b>467 240</b>	<b>389 443</b>
Likvida medel	14	276 531	224 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>743 772</b>	<b>614 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 501 936</b>	<b>1 384 805</b>

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		443 595	443 595
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		158 192	74 217
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>602 287</b>	<b>518 311</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	16	385 448	393 264
Leasingskulder	2, 16	5 338	6 407
Övriga avsättningar		7 469	6 249
Uppskjutna skatteskulder	9	39 701	42 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>437 957</b>	<b>448 071</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	16	5 117	5 803
Leasingskulder	2, 16	5 764	5 758
Leverantörsskulder		298 832	185 463
Aktuella skatteskulder		11 381	11 368
Övriga kortfristiga skulder	17	45 015	46 071
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	4	45 148	67 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	50 435	96 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>461 692</b>	<b>418 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 501 936</b>	<b>1 384 805</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(Tkr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst- medel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående balans per 2024-01-01	500	443 595	3 936	448 031
Årets resultat			70 280	70 280
<b>Summa totalresultat</b>			<b>70 280</b>	<b>70 280</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Lämnade koncernbidrag				
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>500</b>	<b>443 595</b>	<b>74 217</b>	<b>518 311</b>

(Tkr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst- medel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående balans per 2025-01-01	500	443 595	74 217	518 311
Årets resultat			84 028	84 028
<b>Summa totalresultat</b>			<b>84 028</b>	<b>84 028</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Lämnade koncernbidrag			-52	-52
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-52</b>	<b>-52</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>500</b>	<b>443 595</b>	<b>158 192</b>	<b>602 287</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2025	2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansnetto (EBIT)		139 291	138 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	18 213	18 787
Övriga poster ej kassaflödespåverkande*		1 220	-396
Erhållen ränta		3 202	5 870
Erlagd ränta		-37 289	-64 968
Betald skatt		-24 857	-17 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>99 780</b>	<b>80 596</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning på beställare enligt entreprenadavtal		-83 521	48 783
Ökning/minskning kundfordringar		8 786	72 439
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 754	-5 300
Ökning/minskning leverantörsskulder		113 369	-107 126
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-65 943	-57 743
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>67 717</b>	<b>31 649</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna obligationslån	16	-	400 000
Amortering av obligationslån	16	-10 000	-425 000
Amortering av leasingskuld	16	-5 791	-5 699
Lämnade koncernbidrag till moderföretag		-66	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-15 857</b>	<b>-30 699</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>51 859</b>	<b>949</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>224 759</b>	<b>223 748</b>
Kursdifferenser i likvida medel		-87	62
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>		<b>276 531</b>	<b>224 759</b>

\* Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser avsättningar 1 220 (-396) Tkr.

# Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Not	2025	2024
Summa rörelsens intäkter		21 546	16 500
Övriga externa kostnader		-2 094	-1 014
Personalkostnader		-19 372	-15 452
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80</b>	<b>33</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 109	4 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 229	-52 181
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 040</b>	<b>-47 997</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		144 800	148 100
<b>Resultat före skatt</b>		<b>111 760</b>	<b>100 103</b>
Skatter	9	-20 930	-21 385
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>90 829</b>	<b>78 718</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2025	2024
<b>Årets resultat</b>		<b>90 829</b>	<b>78 718</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>90 829</b>	<b>78 718</b>

# Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	23	971 974	971 974
Fordringar hos koncernföretag	24	171 769	171 769
		<b>1 143 743</b>	<b>1 143 743</b>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 143 743</b>	<b>1 143 743</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 143 743</b>	<b>1 143 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	24	150 440	149 975
Övriga fordringar		8 803	4 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114	9
		<b>159 357</b>	<b>154 088</b>
Kassa och bank	14	646	135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>160 003</b>	<b>154 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 303 746</b>	<b>1 297 965</b>

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	500	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		519 284	440 566
Årets resultat		90 829	78 718
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>610 113</b>	<b>519 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>610 613</b>	<b>519 784</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	16	385 448	393 264
Skulder till koncernföretag		250 000	350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>635 448</b>	<b>743 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	16	5 117	5 803
Leverantörsskulder		53	9
Skulder till koncernföretag		30 000	9 050
Aktuella skatteskulder		11 381	11 368
Övriga kortfristiga skulder		911	1 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 223	7 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 684</b>	<b>34 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 303 746</b>	<b>1 297 965</b>

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

(Tkr)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2024	500	387 799	52 767		441 066
Disposition av föregående års resultat		52 767	-52 767		
Årets resultat		-	78 718		78 718
Fusionsresultat		-	-		-
Summa totalresultat	-	-	78 718		78 718
Utgående balans per 31 december 2024	500	440 566	78 718		519 784

(Tkr)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2025	500	440 566	78 718		519 784
Disposition av föregående års resultat		78 718	-78 718		
Årets resultat		-	90 829		90 829
Summa totalresultat	-	-	90 829		90 829
Utgående balans per 31 december 2025	500	519 284	90 829		610 613

# Moderbolagets rapport över kassaflöden

(Tkr)	Not	2025	2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		80	33
Erhållen ränta		4 109	4 151
Erlagd ränta		-35 731	-62 718
Betald inkomstskatt		-21 290	-14 217
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-52 832</b>	<b>-72 750</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		39 531	113 449
Ökning/minskning av leverantörsskulder		44	-123
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		23 768	-15 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 511</b>	<b>25 002</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna obligationslån	16	-	400 000
Amortering av obligationslån	16	-10 000	-425 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>511</b>	<b>2</b>
Likvida medel vid periodens början		135	133
Likvida medel vid periodens slut		646	135

# Noter

## ALLMÄN INFORMATION

Zengun Group AB (publ) med organisationsnummer 559177-5282 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm. Företaget och dess koncernföretag (koncernens verksamhet omfattar bygg- och entreprenadverksamhet i Stockholm. Verksamheten bedrivs i koncernföretaget Zengun AB och Zengun Redo AB. Koncernens sammansättning framgår i not 24 Andelar i koncernföretag.

Zengun Group AB (publ) är ett helägt (100 %) dotterbolag till Zengun Group Parent AB, med organisationsnummer 559198-4629 och säte i Stockholm, som också upprättar koncernredovisning.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 23 april 2026.

Där inget annat anges avser noter och tilläggsupplysningar koncernen. I det fall en notupplysning avser moderbolaget anges detta specifikt. Där inget annat anges är belopp angivna i tusentals kronor (Tkr).

NOT  
1

## VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### 1.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen, Årsredovisningslagen samt tolkningsuttalanden som givits ut av IFRS Interpretations Committee (IC).

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

#### Klassificering av kortfristiga och långfristiga poster

Inom koncernen fördelas fordringar och skulder på kort respektive långfristiga. Långfristiga fordringar består i allt väsentligt

av belopp som förväntas förfalla till betalning efter ett år räknat från rapportperiodens slut. Kortfristiga fordringar och skulder förfaller till betalning inom ett år från rapportperiodens slut.

#### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS gör styrelsen och koncernledningen bedömningar och antaganden som påverkar moderbolagets och koncernens resultat och ställning samt lämnad information i övrigt. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

#### Nya redovisningsprinciper

Nya eller ändrade, av EU godkända, standarder och tolkningsuttalanden från IFRS interpretations Committee som gäller från 1 januari 2025 bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

#### Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som träder i kraft 2026 eller senare

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2025 har ett antal standarder och tolkningar publicerats vilka träder i kraft 2026 eller senare. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Koncernen kommer att tillämpa den nya standarden från dess obligatoriska ikraftträdandedatum och ledningen utvärderar för närvarande vilka effekter tillämpningen kommer att ha på koncernens finansiella rapporter. Ingen av övriga publicerade standarder bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### 1.2 KONCERNREDOVISNING OCH RÖRELSEFÖRVÄRV

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Zengun Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande när koncernen exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan använda sitt inflytande över företaget till att påverka sin avkastning. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Koncernföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med tidpunkten då det bestämmande inflytande överförs till koncernen till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över koncernföretaget. Redovisningsprinciperna för koncernföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla

#### Not 1, forts.

koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen.

Förvärvsrelaterade utgifter redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde vid förvärvstidpunkten för de tillgångar eller skulder som är följden av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som uppkommer på grund av ytterligare information som erhållits efter förvärvstidpunkten om fakta och förhållanden som förelåg per förvärvstidpunkten och justeras retroaktivt, med motsvarande justering av goodwill. Villkorad köpeskillning som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande regleringen redovisas inom eget kapital. Alla andra förändringar i det verkliga värdet för en villkorad tilläggsköpeskillning redovisas i resultatet.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- Uppskjuten skattefordran eller -skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företagens avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.
- Skulder eller eget kapitalinstrument hänförliga till det förvärvade företagens aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företagens aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Tillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i balansräkningen. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

#### 1.3 SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företaget har identifierat rörelsesegmenten Entreprenadverksamhet och Byggservice, som följs upp genom resultatmåttan Nettoomsättning och Rörelseresultat. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. VD utgör den högste verkställande beslutfattaren.

#### 1.4 OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

##### Funktionell valuta och rapportvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK) som rapportvaluta, vilket också är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Där inget annat anges är belopp angivna i tusentals kronor (Tkr).

##### Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen. Valutakursdifferenser på utlåning och upplåning redovisas i finansnettot, medan övriga valutakursdifferenser ingår i rörelseresultatet.

#### 1.5 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

##### Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på ett förvärvat koncernföretags identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade nedskrivningar. Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill utförs årligen samt då indikationer finns på att nedskrivningsbehov föreligger. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

**Not 1, forts.****Varumärke**

Utgifter för förvärvade varumärken balanseras och testas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov istället för att löpande skrivas av. Varumärken redovisas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Det aktuella varumärket har funnits och bedöms kunna nyttjas under lång följd av år och livslängden kan ej bedömas tillförlitligt.

**Kundrelationer**

Kundrelationer som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Kundrelationer har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Avskrivningstider**

Goodwill och varumärke	Obestämbar livslängd – prövas för nedskrivning.
Kundrelationer	10 år

**1.6 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Nyttjandeperioden för Inventarier, verktyg och installationer har bedömts till 5 år.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter

vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från balansräkningen.

**1.7 NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Se även efterföljande avsnitt avseende beskrivning av nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar.

**Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuell nedskrivningsbehov.

I nuläget är detta för koncernen enbart goodwill och varumärke.

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

**1.8 FINANSIELLA INSTRUMENT**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och finansiella anläggningstillgångar (andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar). På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och obligationslån.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. Kundfordringar utan betydande finansieringskomponent redovisas i enlighet med IFRS 9 initialt till transaktionspris.

**Not 1, forts.**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura skickats. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsmässigt skyldighet föreligger att betala även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs, eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar som anskaffats med avsikt att endast inkassera avtalsenliga kassaflöden värderas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har för närvarande endast finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Finansiella instrumentens verkliga värde**

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande: Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

**Upplupet anskaffningsvärde**

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfalldagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

**Kvittning av finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att

kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar (kundfordringar, fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och likvida medel) är inom tillämpningsområdet för modellen för förväntade kreditförluster. Nedskrivningen för likvida medel bedöms vara oväsentlig. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för fordringar. För att beräkna förväntade kreditförluster grupperas fordringarna baserat på antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baseras sig på kundernas betalningshistorik och förlusthistoriken de senaste åren. Se vidare not 12.

**1.9 KUNDFORDRINGAR**

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten.

Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30–60 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar utan en betydande finansieringskomponent redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syftet att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Reserveringar görs för fordringar baserat på förväntade kundförluster. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

**1.10 LIKVIDA MEDEL**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som lånefordringar och kundfordringar vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

**1.11 AKTIEKAPITAL**

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

**Not 1, forts.****1.12 LEVERANTÖRSSKULDER**

Leverantörsskulder kategoriseras som övriga finansiella skulder vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

**1.13 UPPLÅNING**

Upplåning (obligationslån) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntekostnader redovisas som en del av totalbeloppet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs sig.

**1.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

**Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i koncernföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de tem-

porära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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

**Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

**1.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har till stor del endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Inom koncernen förekommer ett fåtal pensionsplaner hos Alecta. Detta är en så kallad "multi-employer plan".

**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

**Förmånsbestämda pensionsplaner**

Pensionsplaner som inte är avgiftsbestämda är förmånsbestämda, vilket innebär att arbetsgivaren förbinder sig att utbetala pension på viss förmånsnivå. De förmånsbestämda planerna inom koncernen består av ITP 2 för tjänstemän i Sverige, vilka tryggas genom försäkring i Alecta och omfattar flera arbetsgivare. Planen redovisas dock som en avgiftsbestämd plan eftersom

**Not 1, forts.**

Alecta inte kan tillhandahålla information som möjliggör redovisning av respektive medlemsföretags proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader. I övrigt förekommer inte förmånsbestämda pensionsplaner.

**Kortfristiga ersättningar till anställda**

Skulder för löner och ersättningar, inklusive förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i balansräkningen.

**1.16 AVSÄTTNINGAR**

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

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

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

**Garantiåtagande**

De allra flesta entreprenadkontrakten innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från entreprenörens sida med skyldighet för entreprenören att åtgärda fel och brister som upptäcks inom en viss tid efter att entreprenaden överlämnats till beställaren. Huvudprincipen är att avsättning för garantiåtaganden skall beräknas för varje enskilt projekt.

**Förlustkontrakt**

En avsättning för förlustkontrakt redovisas då de oundvikliga utgifterna för att uppfylla kontraktet överstiger de förväntade ekonomiska fördelarna.

**1.17 INTÄKTSREDOVISNING**

Intäkter redovisas till ett belopp som avspelar förväntad ersättning och ersättning företaget har rätt till för överlåtande av tjänster till kunder. Zengun redovisar intäkten när koncernen överför kontrollen över en produkt eller tjänst till en kund,

vilket antingen kan vara vid en viss tidpunkt eller över tid. Merparten av koncernens prestationsåtaganden uppfylls över tid.

För att tillämpa principerna om intäktsredovisning i IFRS 15 finns en femstegsmodell till hjälp;

- 1. Identifiera avtalet med kund** – test om avtal uppnår kraven enligt IFRS 15, bl.a. att det skall vara godkänt av båda parter, att det har en affärsmässig innebörd och att det tydligt går att identifiera respektive parts rättigheter samt vad som skall levereras.
- 2. Identifiera prestationsåtaganden** – en intäkt skall redovisas när ett prestationsåtagande är uppfyllt. Därför behöver man i analysen identifiera de "distinkta" prestationsåtaganden som finns.
- 3. Fastställ transaktionspriset** – transaktionspris är den ersättning som företaget förväntar sig ha rätt att erhålla i utbyte mot att det överför utlovade varor eller tjänster till en kund. Det kan vara ett fast eller ett rörligt belopp till följd av rabatter, krediteringar, returer e. dyl.
- 4. Fördela transaktionspriset till respektive prestationsåtagande** – när ett avtal innehåller mer än ett prestationsåtagande skall det fristående försäljningspriset för respektive överförd vara eller tjänst värderas för sig. Priset enligt avtal skall sedan allokeras ut på de olika prestationsåtaganden som identifierats i avtalet.
- 5. Prestationsåtagande uppfylls och intäkt redovisas** – intäkter kan antingen redovisas över tid eller vid en viss tidpunkt. En intäkt skall redovisas över tid om något av följande kriterier är uppfyllda; kunden erhåller och konsumerar nyttan i takt med att företaget presterar; företagens prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar, eller; företagens prestationer skapar inte en tillgång som har en alternativ användning för kunden och företaget har rätt till betalning för hittills utförda prestationer. Om inget av dessa kriterier är uppfyllda skall istället intäkten redovisas vid en viss tidpunkt. Denna tidpunkt kan vara ex. när varan är fysiskt överförd, när företaget har rätt till betalning, när kunden godkänt varan/tjänsten, när de väsentliga riskerna och förmånerna övergått eller när kunden har legal äganderätt.

Koncernens intäkter genereras främst från projektutveckling av kommersiella fastigheter och bostäder som huvudsakligen genomförs i form av entreprenadavtal med beställare. Entreprenadavtal utformas på olika sätt. Uppdelningen sker i fastprisuppdrag och uppdrag på löpande räkning. Vid uppdrag till fast pris utgår ersättning med ett fast belopp när uppdraget har slutförts medan uppdrag på löpande räkning grundar sig på verkliga utgifter för uppdrag. Övervägande del av koncernens intäkter genereras från entreprenadavtal på löpande räkning.

Intäkter från entreprenadavtal redovisas med tillämpning av så kallad successiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och

### Not 1, forts.

kostnader redovisas i förhållande till projektets färdigställande-grad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett entreprenadavtal redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett entreprenadavtal inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvidredovisas som tillgång i balansräkningen (fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal). På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upp-arbetad projektintäkt som skuld i balansräkningen (skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal).

#### 1.18 LEASING

Koncernen leasar lokaler och bilar. Löptiden på lokalavtal varierar för närvarande från ett år upp till tre år inklusive sannolika förlängningsperioder. Leasingavtalen avseende bilar löper normalt sett över tre år. Leasade tillgångar får inte användas som säkerhet för upplåning. I vissa fall finns möjlighet till förlängning, se vidare nedan.

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad. Räntekostnader för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över nyttjandeperioden. Tillgångar och skulder hänförliga leasing värderas initialt till verkligt värde. Leasingskulder inkluderar nuvärdet av följande betalningar:

- löpande fasta betalningar,
- rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris,
- belopp som förväntas betalas ut av leasetagare enligt restvärdesgarantier och,
- köpoptioner som anses sannolika att utnyttja i slutet av leasingperioden

Betalningarna är diskonterade till nuvärde med den implicita leasingräntan, eller om den inte kan fastställas, till den marginella låneräntan. Den marginella låneräntan för koncernens leasingavtal är för närvarande bedömd till mellan två och fyra procent.

Tillgångarna värderas till anskaffningsvärde inkluderande följande:

- nuvärdet av framtida betalningar vid den initiala värderingen av leasingskulden,
- betalningar gjorda på eller innan startdatum för kontraktet, t.ex. första förhöjd avgift,

Betalningar hänförliga korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Korttidskontrakt avser kontrakt med en längd om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som kontrakt inom kategorierna enklare inventarier och kontorsutrustning.

Leasingperioden fastställs till icke uppsägningsbara perioder tillsammans med förlängningsperioder om det är rimligt säkert att koncernen kommer att utnyttja det alternativet. I det fall både koncernen och leasegivaren har rätt att säga upp ett avtal som löper tills vidare, utan någon särskild avgift, så bestäms leasingperioden till uppsägningstiden. På grund av att det föreligger möjlighet till uppsägning vilket ligger utanför koncernens kontroll så fastställs leasingperioden på detta sätt även om det är rimligt säkert att avtalet kommer att löpa längre än så.

#### 1.19 UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

#### 1.20 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie före och efter utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

#### 1.21 REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i koncernföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i koncernföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

I anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag inkluderas transaktionskostnader. I koncernredovisningen kostnadsförs transaktionsutgifter i den period de uppkommer.

IFRS 9 tillämpas inte i juridisk person, istället tillämpas p.3–10 i RFR 2 vilket bl.a. innebär att finansiella instrument värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Istället redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2.

## NOT 2

### FINANSIELL RISKHANTERING

Zengunkoncernen är exponerad för finansiella risker, vilka framgår under respektive risk nedan.

Styrelsen fastställer årligen en koncernövergripande finanspolicy som reglerar ansvarsfördelningen i finansiella frågor mellan styrelse, koncernchefen, ekonomi- och finansdirektören och övriga koncernföretag.

#### MARKNADSRISK

##### (i) Valutarisk

Zengun är en svensk koncern som verkar på den svenska marknaden. Den exponering som koncernen har med hänsyn till valuta uppkommer vid import av varor som betalas i utländsk valuta. Vid inköp över 500 Tkr ska koncernens CFO beakta eventuellt behov av valutasäkring. Per balansdagen har Bolaget enbart exponering mot EUR till ett oväsentligt belopp.

Rapporteringsvalutan är svenska kronor.

#### Transaktionsexponering

Med transaktionsexponering menas vanligen dels exponering som härrör från kommersiella flöden, det vill säga försäljning och inköp över gränserna, dels exponering från finansiella flöden.

##### (ii) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens resultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för en ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Om räntan för upplåning skulle öka med 2 procentenheter skulle koncernens resultat och kassaflöde reduceras med 7 600 Tkr.

I övrigt hänvisas till not 16 Långfristiga och kortfristiga finansiella skulder för beskrivning av väsentliga villkor för upplåningen.

#### KREDITRISK

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfalldagen. Koncernens kreditrisk innefattar banktillgodohavanden,

finansiella placeringar samt avtalstillgångar och kundfordringar. Genom att endast placera i godkända likvida instrument och välja motparter med hög kreditrating samt använda instrument med hög likviditet minskas kreditrisken.

Den övervägande finansiella risken i koncernen är kreditrisken i avtalstillgångar och utestående kundfordringar. Koncernens kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll. För befintliga kunder analyseras även nuvarande betalningssituation och historik.

Historisk sett har koncernen haft få och små kreditförluster. Då fakturering sker löpande under produktionstiden samt att koncernens kunder har låg kreditrisk, gör koncernen bedömningen att risken för framtida kreditförluster är mycket låg. Se not 4 respektive not 12, samt efterföljande stycke, för närmare beskrivning av koncernens exponering i avtalstillgångar och kundfordringar.

#### LIKVIDITETSRISK/FINANSIERINGSRISK

Koncernens externa finansiering i form av obligationslån ligger i Zengun Group AB (publ) och övriga koncernföretag finansierar sin verksamhet genom det centrala koncernkontosystemet. Prognoser används för att hantera likviditetsrisken och uppdateras kvartalsvis.

Enligt villkoren för obligationslånet, som har ett redovisat värde på 390 565 (399 067) Tkr är koncernen förpliktigad att uppfylla följande finansiella lånekoventant i slutet av varje helårs- och delårsperiod: likviditeten ska uppgå till minst 50 000 tkr. Koncernen har uppfyllt lånekoventanten under hela perioden. Per den 31 december 2025 hade koncernen en tillgänglig likviditet om 351 531 (299 759) Tkr. Likviditeten består av banktillgodohavanden om 276 531 (224 759) Tkr samt en outnyttjad checkräkningskredit om 75 000 (75 000) Tkr. Det finns inga indikationer på att Zengun Group AB (publ) skulle ha svårigheter att uppfylla koventanten (som även gäller för det nya obligationslånet som emitterades i februari 2026) vid nästkommande testdatum, delårsrapporteringsdagen den 30 juni 2026.

Zengunkoncernen ska enbart samarbeta med motparter som bedöms kunna fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen. De banker som koncernen samarbetar med ska ha en hög kreditvärdighet för att långsiktigt kunna stödja koncernen.

I tabellen nedan återfinns kontraktuella odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontraherade tidigaste återstående löptiderna.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskatats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna.

	0–12 månader	1–2 år	3–5 år	Över 5 år	Totalt
<b>2025-12-31</b>					
Obligationslån	32 401	32 401	395 400	–	460 203
Leasingskulder	5 764	3 527	1 811	–	11 102
Leverantörsskulder	298 832	–	–	–	298 832
Övriga kortfristiga skulder	45 015	–	–	–	45 015
<b>Totalt</b>	<b>382 012</b>	<b>35 928</b>	<b>397 211</b>	<b>–</b>	<b>815 152</b>

## Not 2, forts.

	0–12 månader	1–2 år	3–5 år	Över 5 år	Totalt
<b>2024-12-31</b>					
Obligationslån	35 560	35 560	439 067	–	510 187
Leasingskulder	5 708	3 660	3 325	–	12 693
Leverantörsskulder	185 463			–	185 463
Övriga kortfristiga skulder	46 071			–	46 071
<b>Totalt</b>	<b>272 802</b>	<b>39 220</b>	<b>442 392</b>	<b>–</b>	<b>754 414</b>

## VERKLIGT VÄRDE-HIERARKI

Koncernen klassificerar värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt värde-hierarki som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra värderingarna. Verkligt värde-hierarkin har följande nivåer:

**Nivå 1** – Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

**Nivå 2** – Indata andra än noterade priser som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt, till exempel som priser, eller indirekt, till exempel härledda priser.

**Nivå 3** – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar information. Lämplig nivå fastställs på basis av den lägsta nivå av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde.

Det verkliga värdet på obligationslånet per 2025-12-31 uppgår till 416 000 (nominellt värde 400 000) tkr. Obligationslånet är noterat (verkligt-värde-hierarki nivå 1) och det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

Koncernen har för närvarande endast finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## HANTERING AV KAPITALRISK

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som upplåning dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Skuldsättningsgraden per den 31 december var som följer:

	2025-12-31	2024-12-31
Upplåning	401 667	411 232
Minus likvida medel	–276 531	–224 759
<b>Nettoskuld</b>	<b>125 136</b>	<b>186 473</b>
Totalt eget kapital	602 287	518 311
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>21%</b>	<b>36%</b>

### NOT 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

### VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden.

De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

### Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill och varumärke

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill, i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 1.7 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde.

För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, uppskattningarna framgår av not 11 Immateriella tillgångar. Redovisade värden per balansdagen för goodwill fördelade på kassagenererande enheter framgår av not 11. Till underlag för prövningen ligger framtagen affärsplan för kommande år i vilket budget och prognoser för kommande tre år ingår.

## Not 3, forts.

## Successiv vinstavräkning

I koncernföretagen Zengun AB och Zengun Redo AB tillämpas successiv vinstavräkning, det vill säga utifrån en slutlägesprognos för projektens resultatutfall redovisas successivt under projektens varaktighet resultat baserat på projektens färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att effektiva och samordnade system för kalkylering, avstämningsarbeten, prognos och resultatrapportering för projekten finns. Systemet kräver en konsekvent bedömning/ prognos av projektets slutliga utfall med analys av avvikelser i förhållande till tidigare bedömningstillfälle. Denna bedömning görs löpande men där det verkliga utfallet av projektet vid dess slut kan avvika från tidigare bedömning.

### NOT 4 SEGMENTREDOVISNING OCH INTÄKTER

Koncernen bedriver bygg- och renoveringsprojekt enligt entreprenadavtal samt mindre entreprenader och byggservice i Stockholm och Mälardalen. Uppföljning av projekt sker alltid på projektnivå av VD och koncernledning.

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernen	2025	2024
Entreprenadverksamhet	2 211 652	2 252 418
Byggservice	195 683	332 113
	<b>2 407 336</b>	<b>2 584 531</b>

Av totala intäkter i segmentet Entreprenadverksamhet avser 1 583 983 (1 662 997) Tkr Kommersiella fastigheter, 393 162 (462 909) Tkr Specialprojekt och 234 508 (126 512) Tkr Bostäder. Intern försäljning uppgick till 5 439 (8 541) Tkr i segmentet Entreprenadverksamhet och till 4 532 (3 052) Tkr i segmentet Byggservice.

## RÖRELSERESULTAT (EBITA)

Koncernen	2025	2024
Entreprenadverksamhet	142 292	131 150
Byggservice	8 889	19 271
	<b>151 181</b>	<b>150 421</b>

Definition och beräkning av Rörelseresultat (EBITA) finns under Beskrivning och beräkning av nyckeltal på sid 90. Koncernens avskrivningar på materiella tillgångar uppgår till 6 323 (6 897) Tkr, varav 4 222 (4 069) Tkr avser Entreprenadverksamhet och 2 101 (2 828) Tkr avser Byggservice.

## FÖRDELNING INTÄKT PER KATEGORI

Koncernen	2025		
	Nyproduktion	ROT	Totalt
Entreprenadverksamhet	1 367 072	844 580	2 211 652
Byggservice	–	195 683	195 683
	<b>1 367 072</b>	<b>1 040 263</b>	<b>2 407 336</b>
Koncernen	2024		
	Nyproduktion	ROT	Totalt
Entreprenadverksamhet	1 213 739	1 038 679	2 252 418
Byggservice	–	332 113	332 113
	<b>1 213 739</b>	<b>1 370 792</b>	<b>2 584 531</b>

Hela koncernens omsättning avser försäljning i Sverige. Koncernen har fyra stycken kunder som var för sig svarar för mer än 10% av omsättningen 2025.

Koncernen redovisar följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal – upparbetade ej fakturerade intäkter	202 366	118 002
Nedskrivningsreserv	–2 024	–1 180
<b>Summa kortfristiga avtalstillgångar</b>	<b>200 342</b>	<b>116 822</b>
Avtalsskulder – fakturerade ej upparbetade intäkter	45 148	67 788
<b>Summa kortfristiga avtalsskulder</b>	<b>45 148</b>	<b>67 788</b>

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Nedskrivningsreserv vid årets början	–1 180	–1 673
Årets nedskrivningsreserv	–2 024	–1 180
Återföring av outnyttjad nedskrivningsreserv	1 180	1 673
<b>Totalt</b>	<b>–2 024</b>	<b>–1 180</b>

Tabellen nedan visar förändringen avseende avtalstillgångar under året, hur stor del av tidigare uppfyllda prestationsåtaganden som reglerats under året samt tillkommande belopp där koncernens prestationsåtaganden anses uppfyllda men där fakturering ännu inte skett. Stora projekt innebär stora fluktuationer i avtalstillgångarna. I vilken fas projekten befinner sig kan ha stor påverkan timingmässigt. Att produktionstakten var högre vid utgången 2025 jämfört med året innan har också bidragit till att avtalstillgångar ökat.

## Not 4, forts.

Koncernen	2025	2024
Ingående balans	118 002	167 277
Tillkommande under perioden	202 366	118 002
Reglerade fordringar	-118 002	-167 277
<b>Utgående balans</b>	<b>202 366</b>	<b>118 002</b>

Tabellen nedan visar prestationsåtaganden som är uppfyllda gällande entreprenadavtal:

	2025-12-31	2024-12-31
Sammanlagt belopp av det transaktionspriset som fördelats till uppfyllda prestationsåtaganden per 31 december	2 947 873	3 098 881

Ledningen förväntar sig att 73% av transaktionspriset som fördelats till uppfyllda prestationsåtaganden per 31 december 2025 kommer att redovisas som intäkt under nästa räkenskapsår, och återstående 27% kommer att redovisas under perioden 2027–2029 (endast projekt som redan är igång, ej orderstock).

## INTÄKTER SOM INKLUDERATS I AVTALETS SKULDSALDO

Tabellen nedan visar hur stor del av intäkterna som redovisats under räkenskapsåret som hänför sig till avtalsskulder (Fakturerade men ej upparbetade intäkter).

	2025-12-31	2024-12-31
Intäkter som redovisats hänförliga avtalsskulder som förelåg vid ingången av året.	67 788	148 191

## NOT 5 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Rörelsens kostnader presenteras i resultaträkningen med en klassificering baserad på funktionerna "Kostnader för produktion" och "Försäljnings- och administrationskostnader". Summan av de funktionsindelade kostnaderna fördelade sig på följande kostnadsslag.

Koncernen	2025	2024
Råvaror och handelsvaror	-2 043 114	-2 223 448
Personalkostnader	-177 859	-169 163
Övriga externa kostnader	-32 754	-35 107
Avskrivningar och nedskrivningar	-18 213	-18 787
<b>Totalt</b>	<b>-2 271 940</b>	<b>-2 446 505</b>

## NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser arvoden för utlåtanden och andra uppdrag som enligt lag ska utföras av externrevisorn eller som är i relativt hög grad förknippade med revision och som normalt utförs av externrevisorn inkluderande konsultationer beträffande rådgivnings- och rapporteringskrav. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag.

Koncernen	2025	2024
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	1 284	1 244
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	280	50
Övriga tjänster	198	319
<b>Totalt</b>	<b>1 762</b>	<b>1 613</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	225	225
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	280	-
<b>Totalt</b>	<b>505</b>	<b>225</b>

## NOT 7 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONAL-KOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Kvinnor	Män	Totalt
<b>Moderföretaget</b>			
Sverige	1	2	3
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Dotterföretag</b>			
Sverige	43	103	146
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>43</b>	<b>103</b>	<b>146</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>44</b>	<b>105</b>	<b>149</b>

## Not 7, forts.

## MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2024

	Kvinnor	Män	Totalt
<b>Moderföretaget</b>			
Sverige	1	2	3
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Dotterföretag</b>			
Sverige	45	102	147
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>45</b>	<b>102</b>	<b>147</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>46</b>	<b>104</b>	<b>150</b>

## STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2025	2024
<b>Moderföretaget</b>		
<b>Kvinnor:</b>		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	1	1
<b>Män:</b>		
Styrelsen	3	3
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	2	2
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Kvinnor:</b>		
Styrelsen	1	1
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	3	6
<b>Män:</b>		
Styrelsen	3	3
Övriga ledande befattningshavare inkl. VD	3	4
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>10</b>	<b>14</b>

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

## Kostnader för ersättningar till anställda

	2025	2024
<b>Moderföretaget</b>		
Löner och andra ersättningar	13 081	11 514
Sociala avgifter	3 680	1 958
Pensionskostnader	2 425	1 875
<b>Totalt i Moderföretaget</b>	<b>19 186</b>	<b>15 348</b>
<b>Dotterföretag</b>		
Löner och andra ersättningar	102 441	99 316
Sociala avgifter	33 356	34 244
Pensionskostnader	16 662	13 154
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>171 644</b>	<b>162 062</b>
varav tantiem och liknande ersättningar till ledande befattningshavare	1 530	4 322

## PENSIONER

## Förmånsbestämda planer

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 316 (600) Tkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 170 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 150 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att

**Not 7, forts.**

införa premierreduktioner. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 procent (162).

**Avgiftsbestämda planer**

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av koncernen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan. Koncernens kostnader avseende avgiftsbestämda planer har under perioden uppgått till 19 022 (15 029) Tkr, varav 457 (583) avser ITP 2-plan finansierad i Alecta.

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE****Ersättningar till ledande befattningshavare 2025**

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande (Ulf Jonsson)			400			400
Styrelseledamot (Tobias Örnevik)			160			160
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)			160			160
Styrelseledamot (Henrik Lif)			160			160
VD (Mick Salonen)	3 260	4 860		132	1 146	9 398
Andra ledande befattningshavare (5 personer)*	7 020	1 626		279	1 851	10 776
<b>Totala ersättningar till ledande befattningshavare</b>	<b>10 279</b>	<b>6 486</b>	<b>880</b>	<b>411</b>	<b>2 998</b>	<b>21 054</b>

\* Avser Oskar Björklund, Julia Kågström, Mattias Bystedt, Kajsa Flack, Helena Swahn Lepre.

**Ersättningar till ledande befattningshavare 2024**

	Grundlön	Rörlig ersättning	Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande (Ulf Jonsson)			350			350
Styrelseledamot (Tobias Örnevik)			160			160
Styrelseledamot (Cecilia Safaee)			160			160
Styrelseledamot (Henrik Lif)			160			160
VD (Mick Salonen)	2 580	3 870		135	924	7 509
Andra ledande befattningshavare (9 personer)*	9 480	1 964		550	2 210	14 204
<b>Totala ersättningar till ledande befattningshavare</b>	<b>12 060</b>	<b>5 834</b>	<b>830</b>	<b>685</b>	<b>3 134</b>	<b>22 543</b>

\* Avser Oskar Björklund, Mattias Bystedt, Lovisa Dyrrefors Gebert, Julia Kågström, Erika Wiberg, Kajsa Flack, Caroline Hill, David Thunberg, Helena Swahn Lepre.

**LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR**

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämموvalda ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut för styrelse- och utskottsarbete. Inga pensioner utgår till styrelsen.

VDs ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i bolagsledningen föreslås av VD och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av fast ersättning, övriga förmåner samt pension. Ledande befattningshavare med resultatansvar har även en rörlig ersättning maximerad till tre månadslöner baserad på utfallet av uppsatta mål. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD utgör bolagsledningen.

**FAST OCH RÖRLIG ERSÄTTNING FÖR VD**

VD under räkenskapsåret, Mick Salonen, har en fast lön om

270 000 SEK per månad. För VD är den kortsiktiga rörliga ersättningen maximerad till 18 månadslöner och baseras på utfallet av uppsatta mål vilka i huvudsak är finansiella. Den rörliga ersättningen är inte pensionsgrundande.

**AVGÅNGSVILLKOR**

VD har tolv månaders uppsägningstid från Zenguns sida och sex månader på egen begäran. Under tolv månader efter anställningstiden har VD att, för det fall Zengun gör det gällande, iakttä konkurrensförbud. Under en sådan period uppbär VD ersättning om högst 60 procent av fast månadslön. Övriga ledande befattningshavare har sex till tolv månaders uppsägningstid från Zengun, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan konkurrerande arbetsgivare eller bedriva egen konkurrerande verksamhet utan skriftligt tillstånd från Zengun under uppsägningstiden.

**NOT 8****FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Koncernen	2025	2024
Ränteutgifter	3 202	5 870
<b>Totalt</b>	<b>3 202</b>	<b>5 870</b>
Kostnader		
Räntekostnader	34 553	42 748
Räntekostnader för leasingkulder	336	394
Övriga finansiella kostnader	3 985	11 228
<b>Totalt</b>	<b>38 874</b>	<b>54 370</b>

Övriga finansiella kostnader avser i huvudsak periodiserade transaktionskostnader för upptaget obligationslån från 2024. Under jämförelseperioden inkluderas även kostnadsförda transaktionskostnader och effekter i samband med förtidsinlösen av obligationslånet från 2020 och emitterandet av det nya obligationslånet under 2024, vilka uppgår till 7 828 Tkr.

**NOT 9****SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-22 110	-21 950
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 520	2 200
<b>Totalt</b>	<b>-19 590</b>	<b>-19 750</b>

**AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD**

Koncernen	2025	2024
Resultat före skatt	103 618	90 031
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	-21 345	-18 546
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-408	-1 243
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	23	39
<b>Totalt</b>	<b>2 139</b>	<b>-19 750</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-19 590</b>	<b>-19 750</b>

**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Moderbolaget	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-20 930	-21 385
<b>Totalt</b>	<b>-20 930</b>	<b>-21 385</b>

**AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD**

Moderbolaget	2025	2024
Resultat före skatt	111 760	100 103
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	-23 023	-20 621
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-55	-778
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	14
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-23 069</b>	<b>-21 385</b>

Ej avdragsgilla kostnader avser till största delen ej avdragsgilla räntekostnader.

**UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN OCH UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Skatteeffekten på underskottsavdrag tas upp endast i den mån det finns övertygande faktorer som talar för att dessa kan utnyttjas inom en snar framtid. Historik av förluster är en faktor mot att värdera underskottsavdragen. Utöver detta har underskottsavdrag värderats i den utsträckning det också finns uppskjutna skatteskulder som kan kvittas mot underskott. Totalt uppgår underskott i koncernen till 0 (0) Tkr.

Det finns ej avdragsgilla negativa räntenetton enligt generella ränteavdragsbegränsningarna vilka kan nyttjas mot eventuellt positivt avdragsutrymme under de kommande sex åren. Ej avdragsgilla räntenetton uppgår per 2025-12-31 till 75 138 (93 860) Tkr.

Av koncernens totala uppskjutna skatteskuld avses 2 449 Tkr att återvinnas under kommande 12 månader och 37 252 Tkr efter 12 månader. Av koncernens totala uppskjutna skattefordringar avses 925 Tkr att återvinnas inom 12 månader. Uppskjuten skatt avseende leasingkulder och nyttjanderättstillgångar har nettoredo-visats i posten uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Kreditavsättning på kundfordringar	944	788
Leasingkulder	2 482	2 684
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>3 426</b>	<b>3 472</b>
Nyttjanderättstillgångar	2 500	2 631
Kundrelationer	8 369	10 818
Varumärke	31 333	31 333
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>42 202</b>	<b>44 781</b>
<b>Netto redovisad Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>38 776</b>	<b>41 309</b>

## NOT 10 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	26 973	26 813
Tillkommande nyttjanderätter	5 997	9 280
Försäljningar/utrangeringar	-1 498	-9 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 472</b>	<b>26 973</b>
Ingående avskrivningar	-14 203	-16 367
Försäljningar/utrangeringar	1 192	9 062
Periodens avskrivningar	-6 323	-6 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 334</b>	<b>-14 203</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 138</b>	<b>12 771</b>

Räntekostnader kopplat till leasing uppgår under räkenskapsåret till 336 (394) Tkr och är inkluderade i Finansiella kostnader. Ingen korttidsleasing har förekommit under innevarande period eller jämförelseperioden. Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 5 997 (9 280) Tkr och avser till största del förlängning av befintliga hyreskontrakt för lokaler. Kassaflödespåverkan från leasingskulder uppgick till -5 791 (-5 699) Tkr under räkenskapsåret.

Löptidsanalys för leasingskulder återfinns i not 2.

### TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	8 775	7 117
Bilar	3 363	5 653
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 138</b>	<b>12 771</b>

### AVSKRIVNINGAR PÅ TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

Koncernen	2025	2024
Byggnader	3 284	3 797
Bilar	3 039	3 100
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 323</b>	<b>6 897</b>

## NOT 11 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Goodwill	Kund- relationer	Varumärken	Totalt
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2024	551 299	118 900	152 100	822 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2024</b>	<b>551 299</b>	<b>118 900</b>	<b>152 100</b>	<b>822 299</b>
Ingående avskrivningar per 1 januari 2024	-	-54 496	-	-54 496
Årets avskrivningar	-	-11 890	-	-11 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2024</b>	<b>-</b>	<b>-66 386</b>	<b>-</b>	<b>-66 386</b>
<b>Redovisat värde per 31 december 2024</b>	<b>551 299</b>	<b>52 514</b>	<b>152 100</b>	<b>755 913</b>
Ingående anskaffningsvärde per 1 januari 2025	551 299	118 900	152 100	822 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden per 31 december 2025</b>	<b>551 299</b>	<b>118 900</b>	<b>152 100</b>	<b>822 299</b>
Ingående avskrivningar per 1 januari 2025	-	-66 386	-	-66 386
Årets avskrivningar	-	-11 890	-	-11 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar per 31 december 2025</b>	<b>-</b>	<b>-78 276</b>	<b>-</b>	<b>-78 276</b>
<b>Redovisat värde per 31 december 2025</b>	<b>551 299</b>	<b>40 624</b>	<b>152 100</b>	<b>744 023</b>

## Not 11, forts.

Koncernen följs i dagsläget upp som två enheter, Zengun AB och Zengun Redo AB. Zengun AB motsvarar segment Entreprenadverksamhet och Zengun Redo AB motsvarar segment Byggservice. Detta är grunden för fördelningen av goodwill och varumärke per kassagenererande enhet (CGU) vid prövning för nedskrivningsbehov.

De diskonteringsräntor som används anges före skatt och återspeglar specifika risker som gäller för de olika bolagen. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde, vilket är baserat på framtida kassaflöden som diskonterats. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras. De diskonterade kassaflödena är baserat på budget för 2026 och prognoser för 2027 - 2030. Bortom prognosperioden har utgångspunkten varit en tillväxttakt om två procent per år. Ingen rimlig förändring av något av de väsentliga antagandena skulle leda till ett nedskrivningsbehov i någon av de kassagenererande enheterna. Om diskonteringsräntan skulle öka med två procentenheter föreligger fortsatt ingen indikation på nedskrivningsbehov. Väsentliga antaganden som använts för beräkningar av nyttjandevärden:

Koncernen	Entreprenad- verksamhet (Zengun AB)	Byggservice (Zengun Redo AB)	Totalt
Goodwill per CGU	465 582	85 717	551 299
Varumärke per CGU	152 100	-	152 100
Diskonteringsränta före skatt	14,3%	14,3%	
Tillväxt bortom prognosperioden (5 år)	2%	2%	

## NOT 12 KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar, brutto	255 732	264 607
Reserv för förväntade kreditförluster	-2 557	-2 646
<b>Kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>253 175</b>	<b>261 961</b>

Företagsledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster, överensstämmer med verkligt värde.

	2025-12-31	2024-12-31
Reserv förväntade kreditförluster vid årets början	-2 646	-3 378
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-2 557	-2 646
Återföring av outnyttjade belopp	2 646	3 378
<b>Totalt</b>	<b>-2 557</b>	<b>-2 646</b>

## ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR

Åldersanalys kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna	246 403	258 816
Förfallna 30 dagar	6 736	3 132
Förfallna 31-60 dagar	36	13
Förfallna 61-90 dagar	-	-
Förfallna > 90 dagar	-	-
<b>Totalt</b>	<b>253 175</b>	<b>261 961</b>

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Per den 31 december 2025 uppgick förfallna fordringar, efter beaktande av reserv för förväntade kundförluster, till 6 772 (3 145) Tkr. De förfallna fordringarna avser ett antal kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter.

Avsättningar till, respektive återföringar av, reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för kundfordringar enligt ovan samt redovisat värde för avtalstillgångar. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående fordringarna finns ej. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

## NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	510	351
Övriga poster	1 255	976
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 765</b>	<b>1 327</b>

## NOT 14 LIKVIDA MEDEL

Bolagets likvida medel består utestående av banktillgodohavanden.

NOT  
15

## AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Moderbolaget	Antal aktier (stycken)	Aktiekapital	Summa
Ingående balans 2024-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående balans 2025-01-01, kvotvärde 1 000 kronor	500	500	500
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Samtliga 500 aktier är av samma slag med lika rösträtt.

NOT  
16

## LÅNGFRISTIGA OCH KORTFRISTIGA FINANSIELLA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	390 000	400 000
Förutbetalad kostnad finansiering	-4 552	-6 736
Leasingskulder	5 338	6 407
<b>Redovisat värde</b>	<b>390 787</b>	<b>399 671</b>
Kortfristiga finansiella skulder		
Obligationslån	-	-
Upparbetad ränta på obligationslån	5 117	5 803
Leasingskulder	5 764	5 758
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 881</b>	<b>11 561</b>

För obligationslån har aktier i koncernföretaget Zengun AB ställts som säkerhet.

Säkerhet för koncernens leasingskulder utgörs av rättigheterna till de leaseade tillgångarna, vilka återgår till leasegivaren i händelse av utebliven betalning. För ytterligare upplysningar om ställda säkerheter, se not 19 Ställda säkerheter.

Koncernen emitterade seniora säkerställda hållbarhetslänkade obligationer om 400 000 Tkr i februari 2024, samtidigt som det tidigare obligationslånet från 2020 löstes in i förtid. Under 2025 har koncernen gjort återköp av obligationer till ett värde av 10 000 Tkr, vilket redovisas som en reducering av obligationslånet. Resultateffekten från återköpet uppgick till 375 Tkr. Koncernens totala återköp uppgick per balansdagen till 10 000 Tkr.

Koncernens nuvarande upplåning är amorteringsfri och förfaller till betalning i februari 2028. Obligationslånet löper med en kupong om Stibor + 6,35 procent, dock lägst 6,35 procent. Någon kassaflödessäkring har inte skett. Se även not 2 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

Det nuvarande obligationslånet är noterat och det verkliga värdet uppgår per 2025-12-31 till 416 000 (nominellt värde 400 000) Tkr. Det verkliga värdet är baserat på kursen från den senaste transaktionen.

Outnyttjade checkkrediter uppgår per balansdagen till 75 000 Tkr (75 000) i koncernen.

## AVSTÄMNING AV SKULDER FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Obligationslån	Leasingskulder	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>434 680</b>	<b>9 534</b>	<b>444 215</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-5 699	-30 699
Övriga förändringar	-10 614	8 331	-2 284
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>399 066</b>	<b>12 166</b>	<b>411 232</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>	<b>399 066</b>	<b>12 166</b>	<b>411 232</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-5 791	-15 791
Övriga förändringar	1 499	4 728	6 227
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>390 565</b>	<b>11 102</b>	<b>401 667</b>

Not 16, forts.

## MODERBOLAGET

	Obligationslån	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>434 680</b>	<b>434 680</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Övriga förändringar	-10 614	-10 614
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>399 066</b>	<b>399 066</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>	<b>399 066</b>	<b>399 066</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-10 000
Övriga förändringar	1 499	1 499
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>390 565</b>	<b>390 565</b>

NOT  
17

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	35 845	37 483
Personalrelaterade skulder	9 171	8 587
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 015</b>	<b>46 071</b>

NOT  
18

## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	10 204	10 555
Upplupna semesterlöner	19 209	18 546
Upplupna sociala avgifter	6 036	5 827
Upplupna projektkostnader	12 014	57 459
Övriga poster	2 972	3 786
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 435</b>	<b>96 173</b>

NOT  
19

## STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	600	600
Leasade tillgångar med äganderättsförbehåll	12 138	12 771
Andelar i dotterbolag (Zengun AB) för obligationslån	967 213	973 744
<b>Totalt</b>	<b>979 951</b>	<b>987 115</b>
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar koncernföretag	171 769	171 769
Andelar i dotterbolag (Zengun AB) för obligationslån	971 974	971 974
<b>Totalt</b>	<b>1 143 743</b>	<b>1 143 743</b>

NOT  
20

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Garantiåtaganden	-	-
Proprieborgen for ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
<b>Totalt</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Garantiåtaganden till förmån för koncernföretag	238 191	89 725
Proprieborgen for ej utnyttjad checkräkningskredit	75 000	75 000
<b>Totalt</b>	<b>313 191</b>	<b>164 725</b>

## Jämförelsetal

Bolaget har gjort en ny bedömning av de omständigheter som låg till grund för redovisningen av eventualförpliktelser i föregående års årsredovisning. Mot bakgrund av denna bedömning har de jämförande upplysningarna justerats i årets årsredovisning för att ge en mer rättvisande bild. Justeringen avser enbart upplysningsmässiga förändringar och har inte haft någon påverkan på bolagets resultat eller ställning.

Moderbolagets garantiåtaganden avser lämnade garantier för entreprenadarbeten tecknade av koncernbolag och löper under produktionstiden samt under garantitiden efter färdigställandet.

NOT  
21

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 7 Ersättningar till anställda. Aktier i koncernföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp. I övrigt har det inte förekommit några transaktioner med närstående parter utanför koncernen. För mellanhavanden mellan moderföretag och koncernföretag i koncernen hänvisas till not 24 Fordringar hos koncernföretag.

NOT  
22

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I februari 2026 tecknades ett nytt obligationslån till ett initialt belopp om 750 Mkr med löptid över fyra år, samtidigt som det tidigare obligationslånet förtidsinlöstes. De nya obligationerna emitterades under ett ramverk om 1 500 Mkr och löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 4,5 procent. De nya obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms obligationslista.

Vid extra bolagsstämma i Zengun Group AB (publ) som hölls den 6 mars 2026 beslutade aktieägaren, Zengun Group Parent AB, om en vinstutdelning med ett belopp om 440 000 000 kronor. Som tidigare kommunicerats inom ramen för Zengun Group AB:s nya obligation har likviden från utdelningen använts till att lösa in preferensaktier emitterade av Zengun Group Parent AB.

NOT  
23

## ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget, Zengun Group AB (publ)	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	971 974	621 974
Aktieägartillskott	–	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 974	971 974
<b>Redovisat värde</b>	<b>971 974</b>	<b>971 974</b>

Moderbolaget innehar andelar i följande koncernföretag.

Företagets namn	Kapitalandel/ Röstandel	Antal andelar	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
Zengun AB	100%	10 362	971 974	971 974

Koncernföretaget Zengun AB äger i sin tur 100% i Zengun Redo AB.

Företagets namn	Org. nr	Säte
Zengun Redo AB	556284-9090	Solna

NOT  
24

## FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	321 744	290 382
Tillkommande fordringar	180 653	329 568
Reglerade fordringar	–180 188	–298 206
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>322 209</b>	<b>321 744</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>322 209</b>	<b>321 744</b>

NOT  
25

## DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	519 283 601
Årets resultat	90 829 440
kronor	610 113 041

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 610 113 041 kronor balanseras i ny räkning. Utdelning om 440 000 000 kr har beslutats på extra bolagsstämma den 6 mars 2026, vilket minskar det fria egna kapitalet efter balansdagen.

## Underskrifter

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen godkändes av styrelsen och daterades den 23 april 2026.

Årsredovisningen har beslutats 23 april 2026  
Stockholm den 23 april 2026

Ulf Jonsson  
Styrelseordförande

Henrik Lif  
Styrelseledamot

Cecilia Safaee  
Styrelseledamot

Tobias Örnevik  
Styrelseledamot

Mick Salonen  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Zengun Group AB (publ), org.nr 559177-5282

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Zengun Group AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelsen i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### VÅR REVISIONSANSATS

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

#### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

**Intäktsredovisning och värdering av pågående projekt**  
Koncernens avtal med kunder innebär leveransåtaganden som infrias över tid. Det innebär att beräknade intäkter och kostnader hänförliga till pågående projekt redovisas i takt med genomförandet, sk successiv vinstavräkning.

Intäkter och resultat redovisas i förhållande till uppberedningsgrad baserat på nedlagda kostnader per balansdagen i förhållande till bedömda totala kostnader vid projektets färdigställande. Utvisar prognoser över projektintäkter och projektkostnader en sammantagen förlust vid ett projekts slut resultatförs hela den prognosticerade förlusten direkt.

Redovisningsprincipen innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av den totala projektkostnaden och projektintäkten i projektens slutlägesprognoser. En god kontrollmiljö med löpande prognosuppföljningar av projektens slutliga utfall är därmed av väsentlig betydelse för en rättvisande redovisning av resultat och ställning för koncernen.

Projektens storlek i kombination med ett stort bedömningsinslag rörande slutligt projektutfall gör detta till ett särskilt betydelsefullt område för vår revision.

### HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår granskning har omfattat en kombination av åtgärder som sammantaget ger oss tillräckliga revisionsbevis. De moment vi utfört omfattar bland annat;

- Utvärderat att Zenguns redovisning är förenlig med gällande redovisningsstandard för intäktsredovisning.
- Utvärderat vissa nyckelkontroller i Zenguns process för att redovisa och övervaka entreprenadprojekt. I det ingår bland annat att vi har bildat oss en uppfattning om hela processen från avtalsteckning och fakturering till hur leverantörsfakturer hanteras på ett enskilt projektkontor och hur prognoser över intäkter och kostnader upprättas och godkänns för redovisningsändamål genom platsbesök.
- Analyserat redovisade intäkter och marginaler i pågående projekt samt faktiska resultat i avslutade projekt i förhållande till tidigare upprättade prognoser för att kunna bedöma Zenguns förmåga att upprätta prognoser med hög precision.
- Stickprovsvis stämt av faktiska intäkter och projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av uppberedningsgrad mot avtal och fakturer.
- Stickprovsvis testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.
- Stickprovsvis utfört fördjupade granskningsinsatser på utvalda viktiga områden innefattande läsning av avtalsutdrag.
- Utvärderat ett stickprov av slutlägesprognoser och intervjuat berörda projektledare och arbetschef för utvalt projekt kring gjorda bedömningar och antaganden.
- Ställt frågor till ledningen gällande projekt där särskilt komplexa områden identifierats utifrån prognostiserade intäkter och bedömda slutliga kostnader samt inhämtat ställningstaganden från enhetschefer och ledningen om rimligheten i gjorda prognoser.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43 och 90–92. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den informa-

tion som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Zengun Group AB (publ) 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 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 OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Zengun Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 25 april 2019.

Stockholm den 23 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson  
Auktoriserad revisor

## Revisorns yttrande

### REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN Till bolagsstämman i Zengun Group AB (publ), org.nr 559177-5282

#### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 14 och 22–43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

#### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Inter-

national Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

#### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Camilla Samuelsson  
Auktoriserad revisor

# Beskrivning och beräkning av nyckeltal

Zengun presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Zengun anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till aktieägare och ledningen då de möjliggör utvärdering av trender och koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är det inte alltid jämförbart. För definitioner och beräkningar se nedan.

## RESULTATMÅTT

Koncernen	2025	2024
<b>Organisk tillväxt<sup>1)</sup></b>		
Nettoomsättning	2 407 336	2 584 531
<b>Organisk tillväxt, %</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Rörelseresultat (EBITA)<sup>2)</sup></b>		
Resultat före finansnetto (EBIT)	139 291	138 531
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar	11 890	11 890
<b>Rörelseresultat (EBITA)</b>	<b>151 181</b>	<b>150 421</b>
<b>Rörelsemarginal (EBITA)<sup>3)</sup></b>		
Nettoomsättning	2 407 336	2 584 531
Rörelseresultat (EBITA)	151 181	150 421
<b>Rörelsemarginal (EBITA), %</b>	<b>6,3</b>	<b>5,8</b>
<b>EBITDA<sup>4)</sup></b>		
Resultat före finansnetto (EBIT)	139 291	138 531
Avskrivningar	18 213	18 787
<b>EBITDA</b>	<b>157 504</b>	<b>157 318</b>
<b>EBITDA marginal<sup>5)</sup></b>		
Nettoomsättning	2 407 336	2 584 531
EBITDA	157 504	157 318
<b>EBITDA marginal, %</b>	<b>6,5</b>	<b>6,1</b>

- Definition:** Beräknas som nettoomsättning, justerad för total förvärvad och avyttrad nettoomsättning, under perioden jämfört med nettoomsättningen motsvarande period föregående år.  
**Förklaring:** Måttet är av stor vikt för ledningen för att följa underliggande försäljningstillväxt mellan olika perioder.
- Definition:** Beräknas som rörelseresultat före avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar.  
**Förklaring:** Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar. EBITA är verksamhetens huvudsakliga resultatmått.
- Definition:** EBITA i procent av nettoomsättning.  
**Förklaring:** Måttet är relevant för att skapa en förståelse av den operativa lönsamheten och då måttet utesluter avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar ger denna marginal en tydligare bild av koncernens centrala lönsamhet.
- Definition:** Beräknas som rörelseresultat före avskrivningar.  
**Förklaring:** Måttet är relevant för att skapa en förståelse för koncernens operativa verksamhet, oavsett finansiering och avskrivningar.
- Definition:** EBITDA i procent av nettoomsättning.  
**Förklaring:** Måttet är relevant för att skapa en förståelse av den operativa lönsamheten och då måttet utesluter avskrivningar ger denna marginal en tydligare bild av koncernens centrala lönsamhet.

## FINANSIELLA MÅTT

Koncernen	2025	2024
<b>Soliditet<sup>1)</sup></b>		
Eget kapital	602 287	518 311
Balansomslutning	1 501 936	1 384 805
<b>Soliditet (procent)</b>	<b>40,1</b>	<b>37,4</b>
<b>Nettoskuld<sup>2)</sup></b>		
Räntebärande skulder	401 667	411 232
Likvida medel	-276 531	-224 759
<b>Nettoskuld</b>	<b>125 136</b>	<b>186 473</b>
<b>Skuldsättningsgrad<sup>3)</sup></b>		
Nettoskuld	125 136	186 473
Eget kapital	602 287	518 311
<b>Skuldsättningsgrad (procent)</b>	<b>20,8</b>	<b>36,0</b>
<b>Balansomslutning<sup>4)</sup></b>	<b>1 501 936</b>	<b>1 384 805</b>
<b>AVKASTNINGSMÅTT</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Avkastning på eget kapital<sup>5)</sup></b>		
Årets resultat	84 028	70 280
Genomsnittligt eget kapital	560 299	483 171
<b>Avkastning på eget kapital (procent)</b>	<b>15,0</b>	<b>14,5</b>
<b>Avkastning på totalt kapital<sup>6)</sup></b>		
Resultat före skatt	103 618	90 031
Finansiella kostnader	38 874	54 370
<b>Summa</b>	<b>142 493</b>	<b>144 400</b>
Genomsnittlig balansomslutning	1 443 370	1 447 734
<b>Avkastning på totalt kapital (procent)</b>	<b>9,9</b>	<b>10,0</b>
<b>ANSTÄLLDA</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Medelantal anställda <sup>7)</sup>	149	150

- Definition:** Eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
**Förklaring:** Visar den finansiella risken uttryckt i hur stor andel av balansomslutningen som finansierats av ägarna.
- Definition:** Räntebärande skulder minskat med räntebärande tillgångar och likvida medel.  
**Förklaring:** Mäter extern finansiering.
- Definition:** Nettoskuld i förhållande till eget kapital.  
**Förklaring:** Mäter finansiell position.
- Definition:** Summan av tillgångs- eller skuldsidan i balansräkningen.  
**Förklaring:** Används som delkomponent vid beräkning av nyckeltal.
- Definition:** Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.  
**Förklaring:** Visar ur ett aktieägarperspektiv vilken avkastning som ges på ägarens investerade kapital.
- Definition:** Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.  
**Förklaring:** Visar verksamhetens effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat.
- Definition:** Totalt antal arbetade timmar under perioden i förhållande till årsarbetstiden om 1 920 timmar.  
**Förklaring:** Årsarbetstid enligt Bokföringsnämndens definition för att skapa jämförbarhet med andra verksamheter/koncerner.

**ZENGUN GROUP AB (PUBL)**

Torsgatan 21  
113 21 Stockholm  
info@zengun.se  
www.zengun.se

---

**Produktion:** Zengun i samarbete med  
Narva Communications

**Foto:** Roman Mitrofanov, Zengun,  
utom s. 6 porträtt från Byggvärlden,  
s. 20-21 Bonnier Fastigheter.





[zengun.se](http://zengun.se)

[#zengunbyggerstaden](https://twitter.com/zengunbyggerstaden)