

**Årsredovisning**  
för  
**Orgelfabriken Fastighets AB**  
556867-6067

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Patrik Ivarsson, Styrelseledamot  
2026-03-17

Styrelsen för Orgelfabriken Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av lokaler och äger fastigheten Hönekulla 1:599. Bolaget startade 2011 och har sin verksamhet i Mölnlycke och ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holding 2 AB, 559389-0477.

Företaget har sitt säte i Mölnlycke, Härryda Kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 674	3 505	3 179	2 890	2 760
Resultat efter finansiella poster	139	99	1 280	666	1 644
Soliditet (%)	4	40	7	17	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	15 046 300	2 435 425	-860 628	<b>16 721 097</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-860 628	860 628	<b>0</b>
Fondemission	15 046 300	-15 046 300			<b>0</b>
Nedsättning aktiekapital	-15 046 300		15 046 300		<b>0</b>
Extrautdelning 2025-11-18			-15 000 000		<b>-15 000 000</b>
Årets resultat				-730 240	<b>-730 240</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>1 621 097</b>	<b>-730 240</b>	<b>990 857</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 621 097
årets förlust	-730 240
	<b>890 857</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	890 857
	<b>890 857</b>

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 674 102 <b>3 674 102</b>	3 504 626 <b>3 504 626</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 357 120	-1 369 841
Övriga externa kostnader		-324 347	-226 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 508 114	-1 496 746
		<b>-3 189 581</b>	<b>-3 092 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>484 522</b>	<b>412 012</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	432 948	786 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-778 008	-1 100 020
		<b>-345 060</b>	<b>-313 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 462</b>	<b>98 890</b>
Bokslutsdispositioner	4	-1 060 024	-1 150 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-920 562</b>	<b>-1 051 110</b>
Skatt på årets resultat		190 322	190 482
<b>Årets resultat</b>		<b>-730 240</b>	<b>-860 628</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	25 748 778	27 203 724
Inventarier, verktyg och installationer	6	504 906	157 684
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	69 068	0
		<b>26 322 752</b>	<b>27 361 408</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	8	0	13 582 077
		<b>0</b>	<b>13 582 077</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**26 322 752**

**40 943 485**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		387 805	0
Aktuella skattefordringar		149 847	150 007
Övriga fordringar		1 027	30 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 980	32 956
		<b>573 659</b>	<b>213 927</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 135 896

416 814

**1 709 555**

**630 741**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**28 032 307**

**41 574 226**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	9	0	15 046 300
		<b>100 000</b>	<b>15 146 300</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 621 097	2 435 425
Årets resultat		-730 240	-860 628
		<b>890 857</b>	<b>1 574 797</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>990 857</b>	<b>16 721 097</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	3 739 036	3 929 518
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 739 036</b>	<b>3 929 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 861 563	20 028 500
Skulder till koncernföretag	8	2 061 091	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 922 654</b>	<b>20 028 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	12 166 937	426 000
Leverantörsskulder		96 344	111 500
Övriga skulder		228 325	52 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		888 154	305 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 379 760</b>	<b>895 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 032 307</b>	<b>41 574 226</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Stomme och grund	40 år
Stomkompletteringar, innerväggar	20 år
Fasad	20 år
Yttertak	20 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	20 år
Värme, sanitet	20 år
El	10 år
Ventilation	10 år
Styr och övervakning	10 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg & installationer	10 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### ***Nyckeltalsdefinitioner***

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

2025-01-01

2024-01-01

	-2025-12-31	-2024-12-31
Koncernintern ränteintäkt	420 538	732 383
	<b>420 538</b>	<b>732 383</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	3 682	0
	<b>3 682</b>	<b>0</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lämnat koncernbidrag	1 060 024	1 150 000
	<b>1 060 024</b>	<b>1 150 000</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 236 456	14 236 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 236 456</b>	<b>14 236 456</b>
Ingående avskrivningar	-5 982 732	-5 577 788
Årets avskrivningar	-404 946	-404 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 387 678</b>	<b>-5 982 732</b>
Ingående uppskrivningar	20 000 000	0
Ingående avskrivningar	-1 050 000	0
Årets uppskrivningar	0	20 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 050 000	-1 050 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 900 000</b>	<b>18 950 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 748 778</b>	<b>27 203 724</b>
Bokfört värde mark	1 007 800	1 007 800
	<b>1 007 800</b>	<b>1 007 800</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 581 544	2 581 544
Inköp	400 390	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 981 934</b>	<b>2 581 544</b>
Ingående avskrivningar	-2 423 860	-2 382 058
Årets avskrivningar	-53 168	-41 802
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 477 028</b>	<b>-2 423 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>504 906</b>	<b>157 684</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	69 067	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 067</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 067</b>	<b>0</b>

### Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 582 077	12 499 694
Tillkommande fordringar	420 538	2 232 383
Avgående fordringar	-14 002 615	-1 150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>13 582 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>13 582 077</b>

### Not 9 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	15 046 300	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	15 880 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-833 700
Ianspråktaget för fondemission	-15 046 300	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>15 046 300</b>

## Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### 2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	0	-3 903 700	-3 903 700
Avskrivning på uppskrivning	216 300	0	216 300
Uppskjuten skatt skillnad avskrivningar	0	-51 636	-51 636
	<b>216 300</b>	<b>-3 955 336</b>	<b>-3 739 036</b>

### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	0	-4 120 000	-4 120 000
Avskrivning på uppskrivning	216 300	0	216 300
Uppskjuten skatt skillnad avskrivningar	0	-25 818	-25 818
	<b>216 300</b>	<b>-4 145 818</b>	<b>-3 929 518</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning	-4 120 000	-4 120 000
Avskrivning på uppskrivning	216 300	432 600
Uppskjuten skatt skillnad avskrivningar	-25 818	-51 636
	<b>-3 929 518</b>	<b>-3 739 036</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	18 324 500
	<b>0</b>	<b>18 324 500</b>

## Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20 028 500 (20 454 500 ) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 861 563	20 028 500
	<b>7 861 563</b>	<b>20 028 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 166 937	426 000
	<b>12 166 937</b>	<b>426 000</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Fastighetsinteckningar	21 200 000	21 200 000
	<b>21 200 000</b>	<b>21 200 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Patrik Ivarsson*  
Patrik Ivarsson  
Ordförande  
2026-03-10

*Tobias Johannesson*  
Tobias Johannesson  
  
2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Orgelfabriken Fastighets AB, org.nr 556867-6067

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Orgelfabriken Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Orgelfabriken Fastighets AB 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 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 Orgelfabriken Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor