

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB

559402-9588

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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 Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB är sedan 2022-12-22 ett helägt dotterföretag till Järngrinden Fastighets Holding AB. Järngrinden Fastighets Holding AB ägs till 96% av Järngrinden Fastighets AB och till 4% av Kopparåsen Invest AB. Järngrinden Fastighets AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Järngrinden AB. Moderföretag för den minsta koncern i vilken koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB.

Företaget har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (3 mån)
Nettoomsättning	9 997	9 993	8 894	213
Resultat efter finansiella poster	1 485	1 441	2 037	103
Soliditet (%)	25	24	25	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	30 835 254	-2 721 299	-3 972 694	24 166 261
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-3 972 694	3 972 694	0
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-1 859 514	1 859 514		0
Årets resultat				-841 067	-841 067
Belopp vid årets utgång	25 000	28 975 740	-4 834 479	-841 067	23 325 194

Aktiekapitalet består av 250 aktier.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 834 479
årets förlust	-841 067
	-5 675 546
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 675 546
	-5 675 546

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		9 996 676	9 992 692
Övriga rörelseintäkter		11 802	6 192
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 008 478	9 998 884
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 428 184	-3 058 741
Övriga externa kostnader		-196 737	-435 822
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 672 910	-2 320 088
Summa rörelsekostnader		-6 297 831	-5 814 651
Rörelseresultat		3 710 647	4 184 233
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	352 842	849 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 578 833	-3 593 011
Summa finansiella poster		-2 225 991	-2 743 310
Resultat efter finansiella poster		1 484 656	1 440 923
Bokslutsdispositioner	4	-3 053 726	-5 616 600
Resultat före skatt		-1 569 070	-4 175 677
Skatt på årets resultat		728 003	202 983
Årets resultat		-841 067	-3 972 694

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	79 283 025	89 068 909
Byggnadsinventarier	6	8 200 111	892 863
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 082 985	471 165
Summa materiella anläggningstillgångar		88 566 121	90 432 937
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	9 319 688	9 005 135
		9 319 688	9 005 135
Summa anläggningstillgångar		97 885 809	99 438 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		547 514	0
Övriga fordringar		496 543	511 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 004	136 951
Summa kortfristiga fordringar		1 229 061	648 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 516 931	2 495 657
Summa kassa och bank		3 516 931	2 495 657
Summa omsättningstillgångar		4 745 992	3 144 292
SUMMA TILLGÅNGAR		102 631 801	102 582 364

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	8	28 975 740	30 835 254
		29 000 740	30 860 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 834 479	-2 721 299
Årets resultat		-841 067	-3 972 694
		-5 675 546	-6 693 993
Summa eget kapital		23 325 194	24 166 261
Obeskattade reserver	4	3 053 726	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		7 032 154	7 760 157
Summa avsättningar		7 032 154	7 760 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	63 480 000	0
Summa långfristiga skulder		63 480 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 380 000	66 240 000
Leverantörsskulder		355 670	293 636
Aktuella skatteskulder		520 626	1 016 248
Övriga skulder		962 476	312 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 521 955	2 793 372
Summa kortfristiga skulder		5 740 727	70 655 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 631 801	102 582 364

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:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	60 år
Stomkompletteringar, innerväggar	40 år
Fasad	40 år
Yttertak	30 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	30 år
Värme, sanitet	25 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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.

Finansiella instrument

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	314 553	743 482
Övriga ränteintäkter	38 289	106 219
	352 842	849 701

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	2 578 833	3 593 011
	2 578 833	3 593 011

Not 4 Obeskattade reserver

	2025	2024
Akkumulerade överavskrivningar	3 053 726	0
	3 053 726	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 632 594	52 880 162
Omklassificering	-8 194 615	0
Årets anskaffning	0	752 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 437 979	53 632 594
Ingående avskrivningar	-2 234 351	-1 114 729
Omklassificering	477 200	0
Årets avskrivningar	-891 178	-1 119 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 648 329	-2 234 351
Ingående uppskrivningar	37 670 666	38 835 333
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 177 291	-1 164 667
Utgående ackumulerade uppskrivningar	36 493 375	37 670 666
Utgående redovisat värde	79 283 025	89 068 909
Bokfört värde byggnader	64 687 794	74 473 678
Bokfört värde mark	14 595 231	14 595 231
	79 283 025	89 068 909

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	928 662	0
Omklassificeringar	8 194 615	0
Årets anskaffning	194 272	928 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 317 549	928 662
Ingående avskrivningar	-35 799	0
Omklassificeringar	-477 200	0
Årets avskrivningar	-604 439	-35 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 117 438	-35 799
Utgående redovisat värde	8 200 111	892 863

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	471 165	330 144
Inköp	806 092	2 345 946
Omklassificeringar	-194 272	-2 204 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 082 985	471 165
Utgående redovisat värde	1 082 985	471 165

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	30 835 254	30 835 254
Ackumulerad avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 859 514	0
Belopp vid årets utgång	28 975 740	30 835 254

Not 9 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	63 480 000	0
	63 480 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 380 000	66 240 000
	1 380 000	66 240 000

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 005 135	0
Tillkommande fordringar	314 553	0
Avgående fordringar	0	-5 616 600
Omklassificeringar	0	14 621 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 319 688	9 005 135
Utgående redovisat värde	9 319 688	9 005 135

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 965 000	67 965 000
	67 965 000	67 965 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Den dag som framgår av vår 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 Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB, org.nr 559402-9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg 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 Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg 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 fortlopande 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor