

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2
556786-8780

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-08.
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:

Peter Broström, Styrelseledamot
2026-05-22

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Linköping Glasbruket 2. Verksamheten har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Pro2-Immo-Holding Sweden AB, org.nr 556851-5737.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	23 525	22 446	20 280	19 291
Resultat efter finansiella poster	7 896	7 532	5 066	4 883
Soliditet (%)	14,0	8,8	2,6	12,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 681 153	9 924 783	13 705 936
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		9 924 783	-9 924 783	0
Årets resultat			9 854 652	9 854 652
Belopp vid årets utgång	100 000	13 605 936	9 854 652	23 560 588

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 605 936
årets vinst	9 854 652
	23 460 588
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 460 588
	23 460 588

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

23 525 123

22 445 725

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

23 525 123

22 445 725

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-7 043 692

-6 323 748

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-2 990 579

-2 990 579

Summa rörelsekostnader

-10 034 271

-9 314 327

Rörelseresultat

13 490 852

13 131 398

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

16 750

Räntekostnader och liknande resultatposter

1

-5 594 972

-5 616 136

Summa finansiella poster

-5 594 972

-5 599 386

Resultat efter finansiella poster

7 895 880

7 532 012

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

4 353 711

4 800 000

Summa bokslutsdispositioner

4 353 711

4 800 000

Resultat före skatt

12 249 591

12 332 012

Skatter

Skatt på årets resultat

-2 394 939

-2 407 229

Årets resultat

9 854 652

9 924 783

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	121 071 923	124 062 502
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	46 101	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 118 024	124 062 502
Summa anläggningstillgångar		121 118 024	124 062 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		9 208 036	4 854 325
Övriga fordringar		1 509 868	888 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 886 770	2 500 235
Summa kortfristiga fordringar		12 604 674	8 242 644
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		35 058 272	23 183 816
Summa kassa och bank		35 058 272	23 183 816
Summa omsättningstillgångar		47 662 946	31 426 460
SUMMA TILLGÅNGAR		168 780 970	155 488 962

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 605 937	3 681 154
Årets resultat		9 854 652	9 924 783
Summa fritt eget kapital		23 460 589	13 605 937
Summa eget kapital		23 560 589	13 705 937
Långfristiga skulder			
	4		
Skulder till koncernföretag		33 428 731	33 428 731
Summa långfristiga skulder		33 428 731	33 428 731
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 487	67 644
Skulder till koncernföretag		107 454 750	104 078 500
Skatteskulder		1 827 656	1 078 210
Övriga skulder		527 558	396 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 962 199	2 733 311
Summa kortfristiga skulder		111 791 650	108 354 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 780 970	155 488 962

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader från koncernföretag	5 579 296	5 594 582
Övriga räntekostnader	15 676	21 554
	5 594 972	5 616 136

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 436 974	155 436 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 436 974	155 436 974
Ingående avskrivningar	-31 374 472	-28 383 892
Årets avskrivningar	-2 990 579	-2 990 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 365 051	-31 374 472
Utgående redovisat värde	121 071 923	124 062 502

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	46 101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 101	0
Utgående redovisat värde	46 101	0

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	33 428 731	33 428 731
	33 428 731	33 428 731

Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2
Org.nr 556786-8780

7 (7)

Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Broström
Peter Broström
Ordförande
2026-04-27

Hélène Henning
Hélène Henning

2026-04-30

Jörg Homann
Jörg Homann

2026-04-24

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

Tomas Lundahl
Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2

Org.nr 556786-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Glasbrukets 2s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

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

Stockholm 2026-04-30

Tomas Lundahl

Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor