

# Årsredovisning

## Göteborg Järnbrott Fastighets AB

Organisationsnummer: 556965-0202  
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-20.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2026-04-20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Göteborg Järnbrott 77:3 i Göteborg.

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2025 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

### Flerårsöversikt

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	14 407	14 343	14 433	9 771
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 333	-5 679	-9 356	-8 092
Soliditet (%)	14,8	15,7	17,5	0,1

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>50 225</b>	<b>-5 679</b>	<b>44 596</b>
Balanseras i ny räkning		-5 679	5 679	0
Årets resultat			-3 657	-3 657
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>44 546</b>	<b>-3 657</b>	<b>40 939</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	44 545 718
Årets resultat	-3 656 702
<b>Medel att disponera</b>	<b>40 889 016</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	40 889 016
<b>Summa</b>	<b>40 889 016</b>

Resultatdispositionen redovisas i hela svenska kronor

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		14 407	14 343
Övriga rörelseintäkter		84	89
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 491</b>	<b>14 432</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 582	-4 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 542	-5 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 124</b>	<b>-10 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 367</b>	<b>4 316</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		980	491
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10 680	-10 486
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 700</b>	<b>-9 995</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 333</b>	<b>-5 679</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		1 676	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 676</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 657</b>	<b>-5 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 657</b>	<b>-5 679</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	268 538	274 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 538</b>	<b>274 080</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>268 538</b>	<b>274 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68	64
Fordringar hos koncernföretag		1 676	0
Övriga fordringar		491	3 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370	546
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 605</b>	<b>4 324</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 589	4 865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 589</b>	<b>4 865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 194</b>	<b>9 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 732</b>	<b>283 269</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 546	50 225
Årets resultat		-3 657	-5 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>40 889</b>	<b>44 546</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 939</b>	<b>44 596</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		117 966	118 098
Skulder till koncernföretag		87 500	87 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>205 466</b>	<b>205 598</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	51
Skulder till koncernföretag		5 252	10 852
Övriga skulder		36	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 039	22 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 327</b>	<b>33 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	7	<b>276 732</b>	<b>283 269</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-50 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Göteborg Järnbrott fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Asper Sweden Holding AB, org. nr 559209-5722, med säte i Stockholm. ASPER Sweden Holding AB är helägt dotterbolag till ASPER Holdco II S.år.l, reg. nr B224168, med säte i Luxemburg. Koncernredovisning upprättas av abrdn Pan European Residential Property Fund SICAV-RAIF, reg.nr B221744 med säte i Luxemburg.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 375	-4 387

### Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 935	287 935
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>287 935</b>	<b>287 935</b>
Ingående avskrivningar	-13 855	-8 313
Årets avskrivningar	-5 542	-5 542
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-19 397</b>	<b>-13 855</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>268 538</b>	<b>274 080</b>

### Not 6. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	87 500	0

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	124 230	124 230
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>124 230</b>	<b>124 230</b>

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-15.

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2026-04-17

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
Ledamot  
2026-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Fredrik Kroon*  
Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborg Järnbrott Fastighets AB, org.nr 556965-0202

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborg Järnbrott 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 Göteborg Järnbrott 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 Göteborg Järnbrott Fastighets 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 Göteborg Järnbrott 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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](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 Göteborg Järnbrott 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborg Jämbrott Fastighets AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 17 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor