

Årsredovisning

för

Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB

559374-7834

Räkenskapsåret

2025

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:

Tobias Johannesson, Styrelseledamot

2026-03-17

Styrelsen för Järngrinden Projektutveckling Holding 3 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

Bolaget började sin verksamhet år 2022. Bolaget skall förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

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

Ägarförhållanden

Per 2025-12-31 är Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB ett dotterföretag till Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, som äger 96 % av aktierna och Kopparåsen Invest AB, 559097-5321, som är ägare till 4 % av aktierna. Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281 är ett helägt dotterbolag till Järngrinden AB, 556645-7221.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat sina andelar i dotterbolaget Laustea Intressenter AB, 559396-6178.

Viktiga förhållanden

Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer dessutom likviditetsutvecklingen i projektet noga.

Verksamheten i bolaget består av nyproduktion av bostadsfastigheter och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt produktionskostnader i färdigställda projekt. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (9 mån)
Resultat efter finansiella poster	11 766	-1 325	-1 413	-447
Balansomslutning	95 462	102 898	153 235	89 435
Soliditet (%)	14,5	2,0	2,2	5,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 315 045	-1 325 174	2 039 871
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 325 174	1 325 174	0
Årets resultat			11 765 786	11 765 786
Belopp vid årets utgång	50 000	1 989 871	11 765 786	13 805 657

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 989 871
årets vinst	11 765 786
	13 755 657
disponeras så att i ny räkning överföres	13 755 657
	13 755 657

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 kostnader			
Övriga externa kostnader		-118 478	-152 492
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 800 000	0
		-1 918 478	-152 492
Rörelseresultat		-1 918 478	-152 492
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	14 460 466	2 508 349
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 489 908	2 004 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 266 110	-5 685 619
		13 684 264	-1 172 681
Resultat efter finansiella poster		11 765 786	-1 325 174
Resultat före skatt		11 765 786	-1 325 174
Årets resultat		11 765 786	-1 325 174

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	1 800 000
		0	1 800 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	37 701 961	49 062 211
Fordringar hos koncernföretag	8	29 663 416	28 490 068
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9, 10	17 443 072	17 168 072
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	7 689 848	6 101 074
Andra långfristiga fordringar	12	2 542 784	0
		95 041 081	100 821 425
Summa anläggningstillgångar		95 041 081	102 621 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		420 882	276 843
Summa omsättningstillgångar		420 882	276 843
SUMMA TILLGÅNGAR		95 461 963	102 898 268

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 989 871

3 315 044

Årets resultat

11 765 786

-1 325 174

13 755 657

1 989 870

Summa eget kapital

13 805 657

2 039 870

Långfristiga skulder

13

Skulder till koncernföretag

49 383 262

68 124 478

Övriga skulder

31 683 043

32 068 919

Summa långfristiga skulder

81 066 305

100 193 397

Kortfristiga skulder

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

275 000

350 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

315 001

315 001

Summa kortfristiga skulder

590 001

665 001

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 461 963

102 898 268

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.

Resultatavräkning projektutveckling

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.

Resultatavräkning i bostadsrättsprojekt sker vid den tidpunkt då överlåtelsen av aktier sker då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen (Bostadsrättsföreningen). Utifrån bostadsrättsprojektets färdigställandegrad vid överlåtelsepunkten sker en reservering för bedömda kvarstående risker i projektet enligt avtalet som kan komma att påverka resultatet av överlåtelsen. Under projektets gång fram till färdigställande upplöses dessa risker i den takt det kan konstateras att de inte inträffat eller kommer att inträffa. Förluster kostnadsförs direkt.

Resultatavräkning av hyresrättsprojekt vilka säljs till investerare sker vid den tidpunkt då bindande kontrakt med köparen undertecknats och äganderätten övergår till köparen.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20% av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har betydande inflytande.

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.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte någon anställd personal. Några löner eller ersättningar har ej betalats ut.

Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Några inköp eller försäljningar mellan koncernföretag har inte gjorts.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Resultat vid avyttringar	14 460 466	2 508 349
	14 460 466	2 508 349

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	993 348	1 561 411
Övriga ränteintäkter	496 560	443 178
	1 489 908	2 004 589

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	1 898 862	5 272 436
Övriga räntekostnader	367 248	413 183
	2 266 110	5 685 619

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Nedskrivningar	-1 800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 800 000
Utgående redovisat värde	0	1 800 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 062 211	80 247 211
Försäljningar	-11 360 250	0
Återbetalning aktieägartillskott	0	-31 185 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 701 961	49 062 211
Utgående redovisat värde	37 701 961	49 062 211

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nufast AB	100%	100%	1 200	6 107 619
Hagtornen 10 i Borås AB	100%	100%	50 000	31 594 342
				37 701 961

	Org.nr	Säte
Nufast AB	556263-6125	Borås
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 490 068	27 378 657
Tillkommande fordringar	1 173 348	1 111 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 663 416	28 490 068
Utgående redovisat värde	29 663 416	28 490 068

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 168 072	16 818 072
Tillskott	275 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 443 072	17 168 072
Utgående redovisat värde	17 443 072	17 168 072

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastigheten Tullstorp 180:75	50%	50%	250	17 443 072
				17 443 072

	Org.nr	Säte
Fastigheten Tullstorp 180:75	559160-3930	Svenljunga

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 101 074	4 253 655
Tillkommande fordringar	1 588 774	1 847 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 689 848	6 101 074
Utgående redovisat värde	7 689 848	6 101 074

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	2 542 784	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 542 784	0
Utgående redovisat värde	2 542 784	0

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	49 383 262	68 124 478
Skulder till övriga företag	31 683 043	32 068 919
	81 066 305	100 193 397

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Järngrinden AB med organisationsnummer 556645-7221 med säte i Borås.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Ivarsson

Patrik Ivarsson

Ordförande

2026-03-10

Tobias Johannesson

Tobias Johannesson

2026-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB, org.nr 559374-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järngrinden Projektutveckling Holding 3 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 Järngrinden Projektutveckling Holding 3 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 Järngrinden Projektutveckling Holding 3 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 Järngrinden Projektutveckling Holding 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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