

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Målerifabriken**  
556941-1886

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 Fastighets AB Målerifabriken 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

Verksamheten omfattar ägande och förvaltning av fastigheten Hönekulla 1:462.

Bolaget ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holding 1 AB, 559389-0485.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 720	1 636	1 497	1 368	1 050
Resultat efter finansiella poster	374	135	369	407	581
Soliditet (%)	6	26	4	4	0

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	50 000	3 872 074	407 419	-574 455	<b>3 755 038</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-574 455	574 455	<b>0</b>
Fondemission	3 872 074	-3 872 074			<b>0</b>
Nedsättning aktiekapital	-3 872 074		3 872 074		<b>0</b>
Extrautdelning					
2025-11-18			-2 500 000		<b>-2 500 000</b>
Årets resultat				-407 133	<b>-407 133</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>1 205 038</b>	<b>-407 133</b>	<b>847 905</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 146 000 (146 000) kronor.

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 205 038
årets förlust	-407 133
	<b>797 905</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	797 905
	<b>797 905</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		1 719 998	1 635 679
		<b>1 719 998</b>	<b>1 635 679</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-568 616	-643 641
Övriga externa kostnader		-136 906	-112 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 544	-294 544
		<b>-1 000 066</b>	<b>-1 050 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>719 932</b>	<b>584 837</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	7 360	16 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-353 726	-465 916
		<b>-346 366</b>	<b>-449 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 566</b>	<b>135 289</b>
Bokslutsdispositioner	4	-794 683	-746 550
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-421 117</b>	<b>-611 261</b>
Skatt på årets resultat		13 984	36 806
<b>Årets resultat</b>		<b>-407 133</b>	<b>-574 455</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 5 13 507 698 13 802 242

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 6 26 169 0

**13 533 867 13 802 242**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 533 867 13 802 242**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 29 828 0

Aktuella skattefordringar 164 307 222 639

Övriga fordringar 1 169 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 42 595 44 011

**237 899 266 668**

##### *Kassa och bank*

1 091 402 598 417

**Summa omsättningstillgångar**

**1 329 301 865 085**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 863 168**

**14 667 327**

<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		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	0	3 872 074
		<b>50 000</b>	<b>3 922 074</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 205 038	407 419
Årets resultat		-407 133	-574 455
		<b>797 905</b>	<b>-167 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>847 905</b>	<b>3 755 038</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	979 210	993 194
<b>Summa avsättningar</b>		<b>979 210</b>	<b>993 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		8 130 000	8 462 000
Skulder till koncernföretag		3 816 169	495 052
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 946 169</b>	<b>8 957 052</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Skulder till kreditinstitut	10	332 000	180 000
Leverantörsskulder		60 446	67 891
Övriga skulder		240 299	195 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 139	518 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 089 884</b>	<b>962 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 863 168</b>	<b>14 667 327</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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	60 år
Stomkompletteringar, innerväggar	40 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	30 år
Värme, sanitet	30 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Styr och övervakning	15 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, uträngörs 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 lagstadsatts. 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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Koncernintern ränteintäkt	0	1 498
	<b>0</b>	<b>1 498</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	26 434	0
	<b>26 434</b>	<b>0</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	794 683	746 550
	<b>794 683</b>	<b>746 550</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 719 071	10 719 071
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 719 071</b>	<b>10 719 071</b>
Ingående avskrivningar	-1 793 496	-1 622 285
Årets avskrivningar	-171 212	-171 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 964 708</b>	<b>-1 793 496</b>
Ingående uppskrivningar	5 000 000	0
Ingående avskrivningar	-123 333	0
Årets uppskrivningar	0	5 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-123 332	-123 333
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 753 335</b>	<b>4 876 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 507 698</b>	<b>13 802 242</b>
Bokfört värde mark	2 155 781	2 155 781
	<b>2 155 781</b>	<b>2 155 781</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	26 169	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 169</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 169</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	3 872 074	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	3 970 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-97 926
Ianspråktaget för fondemission	-3 872 074	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>3 872 074</b>

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	0	-1 004 593	-1 004 593
Avskrivning uppskrivning	25 383	0	25 383
Skillnad mellan avskrivningar	0	0	0
	<b>25 383</b>	<b>-1 004 593</b>	<b>-979 210</b>

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	0	-1 030 000	-1 030 000
Avskrivning uppskrivning	25 407	0	25 407
Skillnad mellan avskrivningar	11 399	0	11 399
	<b>36 806</b>	<b>-1 030 000</b>	<b>-993 194</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning	-1 030 000	-1 030 000
Avskrivning uppskrivning	25 407	50 790
Skillnad mellan avskrivningar	11 399	0
	<b>-993 194</b>	<b>-979 210</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

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

Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	-3 816 169	-495 052
	<b>-3 816 169</b>	<b>-495 052</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 462 000 kronor (8 642 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 130 000	8 462 000
	<b>8 130 000</b>	<b>8 462 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	332 000	180 000
	<b>332 000</b>	<b>180 000</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 957 000	8 957 000
	<b>8 957 000</b>	<b>8 957 000</b>

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 Fastighets AB Målerifabriken, org.nr 556941-1886

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Målerifabrikens 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 Fastighets AB Målerifabriken.

### 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 Fastighets AB Målerifabriken 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 Fastighets AB Målerifabriken 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 Fastighets AB Målerifabriken 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 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor