

Årsredovisning

för

Fastighets AB Träfabriken

556932-6381

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 Träfabriken 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 1:430.

Bolaget ägs till 100% av Järngrinden Fastighets Holding 2 AB, 559389-0477.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 508	4 443	4 111	3 681	2 738
Resultat efter finansiella poster	1 859	1 836	2 134	2 319	1 437
Soliditet (%)	0	29	1	7	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	50 000	15 488 558	829 999	-1 720 897	14 647 660
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 720 897	1 720 897	0
Fondemission	15 488 558	-15 488 558			0
Nedsättning aktiekapital	-15 488 558		15 488 558		0
Extrautdelning 2025-11-18			-13 000 000		-13 000 000
Erhållna aktieägartillskott			50 000		50 000
Årets resultat				-1 639 121	-1 639 121
Belopp vid årets utgång	50 000	0	1 647 660	-1 639 121	58 539

Aktiekapitalet består av 500 aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 647 660
årets förlust	-1 639 121
	8 539
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 539
	8 539

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
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		4 507 642 4 507 642	4 442 578 4 442 578
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-636 341	-374 372
Övriga externa kostnader		-112 641	-119 120
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-933 446	-933 444
		-1 682 428	-1 426 936
Rörelseresultat		2 825 214	3 015 642
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	171 808	420 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 138 522	-1 600 700
		-966 714	-1 179 798
Resultat efter finansiella poster		1 858 500	1 835 844
Bokslutsdispositioner	4	-3 545 698	-3 712 100
Resultat före skatt		-1 687 198	-1 876 256
Skatt på årets resultat		48 077	155 359
Årets resultat		-1 639 121	-1 720 897

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 950 432	42 883 878
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	130 770	0
		42 081 203	42 883 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	0	4 987 599
		0	4 987 599
Summa anläggningstillgångar		42 081 203	47 871 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 420 762	1 408 638
Aktuella skattefordringar		236 896	213 513
Övriga fordringar		475	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 494	56 204
		1 717 627	1 678 433
<i>Kassa och bank</i>		1 926 148	304 818
Summa omsättningstillgångar		3 643 775	1 983 251
SUMMA TILLGÅNGAR		45 724 977	49 854 728

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	0	15 488 558
		50 000	15 538 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 647 660	829 999
Årets resultat		-1 639 121	-1 720 897
		8 539	-890 898
Summa eget kapital		58 539	14 647 660
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	3 916 564	3 956 634
Summa avsättningar		3 916 564	3 956 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 945 000	28 450 000
Skulder till koncernföretag	7	11 382 675	0
Summa långfristiga skulder		32 327 675	28 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 505 000	600 000
Leverantörsskulder		24 776	11 637
Övriga skulder		723 084	1 028 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 169 339	1 160 468
Summa kortfristiga skulder		9 422 200	2 800 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 724 977	49 854 728

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:

Stomme och grund	60 år
Stomkompletteringar, innerväggar	40 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, hyresgästanpassningar	25 år
Värme, sanitet	25 år
El	25 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, utrangeras 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 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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Koncernintern intäktsränta	154 430	353 330
	154 430	353 330

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	29 006	0
	29 006	0

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	3 545 698	3 712 100
	3 545 698	3 712 100

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 961 118	27 961 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 961 118	27 961 118
Ingående avskrivningar	-4 584 239	-4 143 795
Årets avskrivningar	-440 446	-440 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 024 685	-4 584 239
Ingående uppskrivningar	20 000 000	0
Ingående avskrivningar	-493 000	0
Årets uppskrivningar	0	20 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-493 000	-493 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 014 000	19 507 000
Utgående redovisat värde	41 950 433	42 883 879
Bokfört värde mark	5 949 395	5 949 395
	5 949 395	5 949 395

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	130 770	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 770	0
Utgående redovisat värde	130 770	0

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 987 599	5 846 369
Tillkommande fordringar	204 430	2 853 330
Avgående fordringar	-5 192 029	-3 712 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 987 599
Utgående redovisat värde	0	4 987 599

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	15 488 558	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	15 880 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-391 442
Ianspråktaget för fondemission	-15 488 558	0
Belopp vid årets utgång	0	15 488 558

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning av fastighet	0	-4 018 442	-4 018 442
Avskrivning på uppskrivet belopp	101 558	0	101 558
Skillnad mellan övriga avskrivningar	320	0	320
	101 878	-4 018 442	-3 916 564

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning av fastighet	0	-4 120 000	-4 120 000
Avskrivning på uppskrivet belopp	101 558	0	101 558
Skillnad mellan övriga avskrivningar	61 808	0	61 808
	163 366	-4 120 000	-3 956 634

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning av fastighet	-4 120 000	-4 120 000
avskrivning på uppskrivet belopp	101 558	203 116
Skillnad mellan övriga avskrivningar	61 808	320
	-3 956 634	-3 916 564

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 450 000 kronor (29 050 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 945 000	28 450 000
	20 945 000	28 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 505 000	600 000
	7 505 000	600 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 100 000	30 100 000
	30 100 000	30 100 000

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

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Träfabriken, org.nr 556932-6381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Träfabriken 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 Träfabrikens 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 Träfabriken.

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 Träfabriken 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. 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 Träfabriken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Träfabriken 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 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.

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