

# Årsredovisning

för

## JärnSpiran Fastighetsutveckling AB

559170-2484

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:

Patrik Ivarsson, Styrelseledamot

2026-03-17

Styrelsen för JärnSpiran Fastighetsutveckling 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 bildades 2018. Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Ägarförhållanden

Per 2025-12-31 ägs JärnSpiran Fastighetsutveckling AB till 100 % av JärnSpiran Holding AB, 559170-2518 med säte i Borås.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	1 357	1 369	826	666	62
Resultat efter finansiella poster	-32	-328	-1 000	-624	-702
Balansomslutning	21 102	21 369	21 103	21 128	21 332
Soliditet (%)	0,3	0,3	1,8	4,1	4,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	333 127	-327 521	<b>55 606</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-327 521	327 521	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		50 000		<b>50 000</b>
Årets resultat			-51 483	<b>-51 483</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>55 606</b>	<b>-51 483</b>	<b>54 123</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 251 000 kr (4 201 000).

Aktiekapitalet består av 500 aktier

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 606
årets förlust	-51 483
	<b>4 123</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 123
	<b>4 123</b>

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		
Hysesintäkter		1 357 396	1 369 178
		<b>1 357 396</b>	<b>1 369 178</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-403 809	-412 234
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-169 835	-169 710
Övriga rörelsekostnader		-72 000	0
		<b>-645 644</b>	<b>-581 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>711 752</b>	<b>787 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	7 254	11 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-751 365	-1 126 212
		<b>-744 111</b>	<b>-1 114 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 359</b>	<b>-327 521</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 359</b>	<b>-327 521</b>
Skatt på årets resultat		-19 124	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 483</b>	<b>-327 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 309 996	20 386 831
		<b>20 309 996</b>	<b>20 386 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 309 996</b>	<b>20 386 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		366 604	425 215
Aktuella skattefordringar		48 048	48 048
Övriga fordringar		78	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 719	29 799
		<b>443 449</b>	<b>503 062</b>
<i>Kassa och bank</i>		348 720	526 924
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>792 169</b>	<b>1 029 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 102 165</b>	<b>21 416 817</b>

<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
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		55 606	333 127
Årets resultat		-51 483	-327 521
		<b>4 123</b>	<b>5 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 123</b>	<b>55 606</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	19 124	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>19 124</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6 7	0	10 000 000
Skulder till koncernföretag		10 521 692	10 848 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 521 692</b>	<b>20 848 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 000 000	0
Leverantörsskulder		9	18 175
Övriga skulder		119 587	115 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 630	378 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 507 226</b>	<b>512 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 102 165</b>	<b>21 416 817</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

Hysesintäkterna redovisas i den period som de avser.

#### Materiella anläggningstillgångar

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 avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund	25 år
El, värme, sanitet	25 år
Inre ytskikt	25 år
Ventilation	25 år
Fasad	25 år
Yttertak	25-40 år
Styr och övervakning	25 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande eller när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### 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.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **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.

### **Inköp och försäljning avseende koncernföretag**

Inga inköp eller försäljningar har gjorts med koncernföretag.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper gör styrelsen och företagsledningen vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostäder.

### **Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga ränteintäkter	7 254	11 457
	<b>7 254</b>	<b>11 457</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-372 892	-594 260
Räntekostnader till kreditinstitut	-378 473	-531 952
	<b>-751 365</b>	<b>-1 126 212</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 433 276	21 433 276
Inköp	165 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 498 276</b>	<b>21 433 276</b>
Ingående avskrivningar	-1 046 445	-876 735
Försäljningar/utrangeringar	28 000	0
Årets avskrivningar	-169 835	-169 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 188 280</b>	<b>-1 046 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 309 996</b>	<b>20 386 831</b>

**Not 5 Avsättningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Årets avsättningar	19 124	0
	<b>19 124</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	10 000 000
Skulder till koncernföretag	10 521 692	10 848 800
	<b>10 521 692</b>	<b>20 848 800</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 000 000 <b>10 000 000</b>	10 000 000 <b>10 000 000</b>

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

*Jan Edlund*  
Jan Edlund  
  
2026-03-11

*Marcus Westman*  
Marcus Westman  
  
2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JärnSpiran Fastighetsutveckling AB, org.nr 559170-2484

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JärnSpiran Fastighetsutveckling 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 JärnSpiran Fastighetsutveckling 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 JärnSpiran Fastighetsutveckling 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](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 JärnSpiran Fastighetsutveckling 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JärnSpiran Fastighetsutveckling 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 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor