

Årsredovisning
för
Byttorpshörn 2 AB
556759-1697

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 Byttorpshörn 2 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 2008. Bolaget skall förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Borås.

Ägarförhållanden

Per 2025-12-31 är Byttorpshörn 2 AB ett helägt dotterföretag till Järngrinden Fastighets Holding AB, 559383-3253 . Järngrinden AB, 556645-7221, äger samtliga aktier i Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, som i sin tur äger 96% av aktierna i Järngrinden Fastighets Holding AB 4% ägs av Kopparåsen Invest AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 987	1 969	1 851	1 673	1 603
Resultat efter finansiella poster	1 045	980	907	767	757
Balansomslutning	15 749	16 084	16 612	17 462	8 650
Soliditet (%)	8,7	7,4	7,4	7,3	28,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	572 220	-37 576	1 034 644
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-37 576	37 576	0
Årets resultat			328 691	328 691
Belopp vid årets utgång	500 000	534 644	328 691	1 363 335

Aktiekapitalet består av 5 000 aktier

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	534 644
årets vinst	328 691
	863 335
disponeras så att	
i ny räkning överföres	863 335
	863 335

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		
Hysesintäkter		1 986 754	1 968 971
		1 986 754	1 968 971
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-302 166	-274 430
Övriga externa kostnader		-45 952	-71 294
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 513	-412 535
		-760 631	-758 259
Rörelseresultat		1 226 123	1 210 712
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	273 306	481 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-454 362	-712 288
		-181 056	-230 497
Resultat efter finansiella poster		1 045 067	980 215
Bokslutsdispositioner	4	-1 152 009	-1 017 450
Resultat före skatt		-106 942	-37 235
Skatt på årets resultat		435 633	-341
Årets resultat		328 691	-37 576

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	5 878 585	6 291 098
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	822 258	686 925
		6 700 843	6 978 023

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	6 360 657	7 445 696
Uppskjuten skattefordran	8	435 372	0
		6 796 029	7 445 696

Summa anläggningstillgångar

13 496 872

14 423 719

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		601 059	624 821
Aktuella skattefordringar		432 575	432 234
Övriga fordringar		4 141	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 869	17 104
		1 054 644	1 074 159

Kassa och bank

1 197 810

585 347

Summa omsättningstillgångar

2 252 454

1 659 506

SUMMA TILLGÅNGAR

15 749 326

16 083 225

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

534 644

572 219

Årets resultat

328 691

-37 576

863 335

534 643

Summa eget kapital

1 363 335

1 034 643

Obeskattade reserver

0

191 800

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10, 11

13 200 000

13 650 000

Summa långfristiga skulder

13 200 000

13 650 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

450 000

450 000

Leverantörsskulder

0

3 988

Skulder till koncernföretag

10 023

3 936

Övriga skulder

136 120

141 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

589 848

607 623

Summa kortfristiga skulder

1 185 991

1 206 782

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 749 326

16 083 225

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 om inget annat anges oförändrade jämfört med föregående år.

Ändrad uppställning i resultaträkningen

En omfördelning av fastighetskostnader från övriga externa kostnader har gjorts för om innevarande räkenskapsår i syfte att möta koncernens uppställningsform.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter 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. En översyn av avskrivningstiderna har under året skett. Viss justering av avskrivningstiderna har gjorts för att bättre möta fastighetens värdeminskning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	50 år
Yttertak	30 år
Stomkompletteringar, innerväggar, fasader, inre ytskikt	25 år
Värme och sanitet	20 år
El, ventilation	15 år
Övrigt	5 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.

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 överförts 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.

Uppskjutna skatter i bolaget är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas under övriga skulder.

Inköp och försäljning avseende koncernföretag

Inköp från koncernföretag har gjorts med 100 221 kr (117 639 kr).

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	258 770	462 992
Övriga ränteintäkter	14 536	18 799
	273 306	481 791

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-454 362	-712 288
	-454 362	-712 288

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-1 343 809	-1 017 450
Återföring av periodiseringsfonder	191 800	0
	-1 152 009	-1 017 450

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 529 923	12 529 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 529 923	12 529 923
Ingående avskrivningar	-4 125 350	-3 712 815
Årets avskrivningar	-412 513	-412 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 537 863	-4 125 350
Ingående nedskrivningar	-2 113 475	-2 113 475
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 113 475	-2 113 475
Utgående redovisat värde	5 878 585	6 291 098

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	686 925	592 422
Under året nedlagda kostnader	135 333	94 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	822 258	686 925
Utgående redovisat värde	822 258	686 925

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 445 696	8 000 154
Tillkommande fordringar	258 770	462 992
Avgående fordringar	-1 343 809	-1 017 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 360 657	7 445 696
Utgående redovisat värde	6 360 657	7 445 696

Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2025-12-31	2024-12-31
Tillkommande fordringar	435 372	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 372	0
Utgående redovisat värde	435 372	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	11 850 000
	0	11 850 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 200 000	13 650 000
	13 200 000	13 650 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	450 000	450 000
	450 000	450 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där Byttorpshörn 2 AB ingår och koncernredovisning upprättas är Järngrinden AB, 556645-7221, 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

2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byttorpshörn 2 AB, org.nr 556759-1697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Byttorpshörn 2 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Byttorpshörn 2 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 Byttorpshörn 2 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 Byttorpshörn 2 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/revisorsansvar. 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 Byttorpshörn 2 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 Byttorpshörn 2 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 15 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor